



Loksa Linnavalitsus  
linn@loksa.ee

Teie 20.05.2025 nr 7-2/526/2025

Meie 18.06.2025 nr 6-3/25/8294-2

**Koostöötegijate ja kaasatavate  
määramine ning seisukoht Mere  
tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute  
detailplaneeringule**

Loksa Linnavalitsus esitas Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneeringu (detailplaneering) Maa- ja Ruumiametile (MaRu) planeerimisseaduse (PlanS) § 85 lõike 1 alusel arvamuse avaldamiseks ja PlanS § 142 lõike 4 alusel täiendavate isikute ja asutuste määramiseks, kellele tuleb teha koostööd või keda tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata.

MaRu pädevuses on ruumilise planeerimise rakenduslike ülesannete täitmine, sh vastavalt planeerimisseadusele kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmine (PlanS § 90, §121). Eelnevast tulenevalt kaasatakse MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond planeeringute koostamisse, mille osas on MaRu heakskiidu andja.

Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt moodustavad planeeringuala Loksa linnas asuvad hoonestamata Mere tn 12 (42401:002:0027, ühiskondlike ehitiste maa) ja Mere tn 12a (42401:001:0172, üldkasutatav maa) katastriüksused. Planeeringu jooniste kohaselt jääb planeeringualasse osaliselt ka Mere tn 14 (42401:001:0197, üldkasutatav maa) katastriüksus. Planeeringuala jääb kogu ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndisse ja osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus hotell-SPA rajamiseks.

Detailplaneeringu on algatanud Loksa Vallavalitsus 09.11.2023 üldplaneeringu kohasena. Detailplaneeringu menetlemisel selgus üldplaneeringu muutmise vajadus, seega jätkas Loksa Linnavolikogu detailplaneeringu menetlust üldplaneeringut muutvana 04.04.2024 ja jättis algamata keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH), kuna KSH eelhinnangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.

Loksa linna üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt supelranda teenindava äriehitise ja osaliselt parkmetsa maakasutuse juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta maakasutuse juhtotstarvet ja vähendada ranna ehituskeeluvööndi ulatust. Seega on tegemist üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga, millele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist:

1. Detailplaneeringus ei ole selgelt ja üheselt mõistetavalt määratud planeeringuala ulatus, pindala, krundijaotus ega kruntide ehitusõigus. Seletuskiri sisaldab vasturääkivaid andmeid ja ei ole kooskõlas joonistega.  
Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele

esitatavad nõuded“ § 2 lõike 2 kohaselt peab planeering olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas. Palume planeeringuala, selle kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus üheselt mõistetavalt määrata ning seletuskiri ja joonised omavahel kooskõlla viia.

2. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringuala ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peaks jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Üldplaneeringu muutmiseks põhjendatud vajaduse äratundmisel on haldusorganil planeerimismenetlusele omaselt lai kaalutlusruum (vt ka Riigikohtu lahendit asjas [3-3-1-12-07](#)).

Detailplaneeringuga tehakse muuhulgas ettepanek maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks, kuid seletuskirjast ei selgu, kuidas juhtotstarvet muuta soovitakse. Palume detailplaneeringu seletuskirjas üldplaneeringu muutmise ettepanek ja vajadus korrektselt sõnastada ning seda igakülgsest kaaluda ja põhjendada.

3. Kohaliku omavalitsuse kinnitusel kooskõlastatakse detailplaneering Päästeametiga. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud Terviseamet, Keskkonnaamet, MaRu ning tehnovõrkude valdajad.

Võttes aluseks PlanS § 142 lõike 4 ja arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatut, palume detailplaneeringu koostamisel teha koostööd ja detailplaneering kooskõlastada Transpordiametiga, kuna planeeringuala on Loksa sadama ja sadama navigatsioonimärgistuse mõju piirkonnas.

PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. Tulenevalt PlanS § 127 lõikest 3 võib detailplaneeringu koostamisse kaasata ka isiku, kelle huve võib planeering puudutada. Sellest tulenevalt palume tagada, et kõik puudutatud isikud, sh üle Mere tänava asuvate maaüksuste omanikud ning neid maaüksusi koormavate isiklike kasutusõiguste omajad, oleksid kaasatud detailplaneeringu koostamisse.

Arvestades asjaolu, et tegemist on kehtiva Loksa linna üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringuga, tuleb vastuvõetud ning avaliku väljapaneku ja vajadusel avaliku arutelu läbinud detailplaneering vastavalt PlanS § 142 lõikele 5 ja § 90 lõikele 1 esitada enne kehtestamist MaRu-le heakskiidu saamiseks. Detailplaneeringu materjalidele palume lisada kogu detailplaneeringu menetlust kajastav dokumentatsioon (sh kaasamist tõendav ja Keskkonnaameti nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks), mis on süstematiseeritud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kati Tamtik  
peadirektor

Urve Pill  
5302 3306 [urve.pill@maaruum.ee](mailto:urve.pill@maaruum.ee)