

Käesolevaga on esitatud vastused detailplaneeringu kohta esitatud arvamustele ja ettepanekutele ning sarnase sisuga küsimustele on vastatud koondvastustega, mis käsitlevad neis tõstatatud põhilisi õiguslikke, keskkonnaalaseid, ruumilisi, tehnilisi ja avaliku huvi küsimusi.

Edaspidi kasutatavad terminid ja lühendid:

- DP -** Mere tn 12 ja Mere tn 12a kinnistute detailplaneering Loksa linnas;
- DP ala -** DP-ga käsitletav ala, mis moodustub tänastest kruntidest aadressiga Mere tn 12, Mere tn 12a, Mere tn 12c, ja osaliselt Mere tn 14, Mere tn 12b ja Mere tänav. DP ala on piir on tähistatud DP joonistel;
- Arendaja** Mere tn 12, Mere tn 12a ja Mere tn 12c kinnistute omanik, kes soovib rajada DP-ga ette nähtud ehitusõiguse alusel spaahotelli;

Haldusleping Loksa linna ja arendaja vahel sõlmitud leping, millega on määratletud Loksa linna ja arendaja õigused ja kohustused seoses DP ellu viimisega.

Vastused teemade kaupa:

1. DP algatamise, lähtetingimuste, avalikustamise, DP erinevate versioonide, arutelu, kaasamise ja lõpetamise teemad; planeerimise protsessi vastavus seadustele:

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Loksa linna üldplaneeringu, arengukava ning mereäärse ala arengusuundadega. Üldplaneeringus ja arengudokumentides nähakse ette Loksa mereäärse ala arendamist puhke- ja kuurorditsoonina ning Loksa kujundamist aastaringse tegevusega kuurort- ja turismilinnaks.

DP menetluses lahendatakse Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 kohased ülesanded. Detailplaneering ei ole ehitusprojekt ega sisalda kõiki tulevase ehitustegevuse tehnilisi, majanduslikke ja opereerimisega seotud lahendusi detailtasemel. Mitmed esitatud küsimused puudutavad projekteerimise, ehitusloa menetluse, võrguvaldajate tehniliste tingimuste või võimalike tulevaste investeeringute tasandit ning neid lahendatakse edasistes etappides vastavalt kehtivatele õigusaktidele.

Linnavalitsus ei pea käesoleval hetkel põhjendatuks detailplaneeringu menetluse lõpetamist ega menetluse peatamist. DP menetlemisel on lähtutud PlanS ptk 2 põhimõtetest. Menetlusse on kaasatud asjaomased asutused, sealhulgas Keskkonnaamet, Terviseamet, Transpordiamet ja teised pädevad asutused vastavalt nende pädevusele ja õigusaktidest tulenevatele ülesannetele ning nende seisukohad on DP lahenduse täpsustamisel arvesse võetud. DP materjalid on olnud ja on ka praegu avalikult kättesaadavad Loksa linna kodulehel (v.t <https://loksalinn.ee/mere-tn-12-ja-mere-tn-12a-detailplaneering/>), kus on eraldi välja toodud DP varasemad versioonid ja eskiislahendus ning avalikul väljapanekul esitletud DP versioon. Korraldatud on DP avalik väljapanek ning DP eskiisi arutelu, millest on teavitatud nii paberlehes kui ka Loksa linna veebilehel. Järgmine DP avalik arutelu toimub 27. mail 2026 kell 18.00 Loksa Linnavalitsuse volikogu saalis aadressil Tallinna tn 45, Loksa linn.

2. DP eesmärgid Loksa linna tuleviku vaates:

Kehtiva Loksa linna üldplaneeringu ja arengukava kohaselt on mereäärse ala arendamine puhke- ja kuurorditsoonina üks linna pikaajalisi arengusuundi. Üldplaneeringus on seatud eesmärgiks kujundada Loksa aastaringse tegevusega kuurort- ja turismilinnaks ning arengudokumentides nähakse ette turismi-, puhke- ja terviseteenuste arendamist.

Kavandatav spaahotell teenib avalikku huvi eelkõige järgmiste aspektide kaudu:

- piirkonda lisanduvad uued töökohad;
- suureneb kohalike teenuste ja ettevõtluse kasutus;
- paraneb linna turismivõimekus ja investeerimiskeskond;
- suureneb aastaringne külastatavus;
- arendatakse välja täiendav avalik taristu;
- paraneb piirkonna kasutatavus puhke- ja liikumisalana.

3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) koostamata jätmise põhjendused, Mere tn 12c kinnistu lisandumine DP alale:

KSH algatamata jätmine on põhjendatud lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetest 2, 3 ja 6. Keskkonnaamet kui asjaomane asutus on oma 13.12.2023 kirjas nr 6-5/23/23426-2 asunud seisukohale, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole vajalik. KSH eelhinnangu lähteandmed põhinevad riiklikel registritel ja alusandmetel (Maa-amet, EELIS, keskkonnaregister) ning on arvestatud kohaldatavaid õigusakte.

Detailplaneeringu menetlemisel on arvestatud asjaoluga, et planeeringuala koosseisu on lisandunud Mere tn 12c kinnistu. Mere tn 12c lisandumine ei too teadaoleva teabe põhjal kaasa sellist täiendavat keskkonnamõju ega maakasutuse muutust, mis tingiks senise menetlusliku lähtekoha või KSH eelhinnangu järelduse muutmise vajaduse.

4. Looduskeskkonna väärtuste ja muutuste teemad, haljastuse osakaal:

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Loksa maastikukaitseala kaitse-eeskirjaga, mille kaitseala koosseisust jääb välja supelranna hoonete teenindusmaa. Detailplaneeringuala ei paikne Lahemaa rahvuspargi territooriumil, kuid planeeringu koostamisel on arvestatud asjaoluga, et Loksa linn paikneb Lahemaa rahvuspargi mõjualas. Lähtutud on põhimõttest, et säiliks avalik juurdepääs rannale, võimalikult suures ulatuses olemasolev metsaal ja kõrghaljastus. Kavandatav hoonestus koondatakse kompaksemale alale, vältides ulatuslikku hajusat ehitustegevust kogu ranna- ja metsaalal.

Planeeringulahenduse eesmärk ei ole kogu rannaala hoonestamine ega avaliku kasutuse piiramine. Avalik juurdepääs rannale säilib ka detailplaneeringu elluviimisel. Planeeringulahenduse kohaselt säilib valdav osa olemasolevast metsaalast ja kõrghaljastusest ning kavandatava spaahotelli hoone ja olemasolevate elamute vahele jääb ligikaudu 80 meetrine vahemaa.

5. Avaliku ranna funktsioonide kavandamine – WC-d, prügi kogumine, rannainventari laenus, kohvik, pääste jms.

Ranna funktsioonid saab kavandada kinnistutele Mere 12b ja Mere 14 ning vajadusel ka Mere tn 16. Esmajärjekorras rajatakse krundile Mere 14 avalik 100-kohaline autoparkla. Eelnimetatud parkla rajamise finantseerimise kohustus on pandud halduslepinguga arendajale ning see peab valmima kahe aasta jooksul alates DP kehtestamisest.

6. Miljööväärtusliku ala, uue hoone sobimatuse teemad - Lubatav hoone maht, kõrgus, maksimaalne brutopind, sobimatus olemasolevasse keskkonda, Loksa Nõmme miljööväärtuslik ala:

Avalikul väljapanekul olnud lahendus ei ole lõplik. Esitatud arvamuste alusel täpsustatakse planeeringulahendust ning võrreldes avalikustatud lahendusega vähendatakse hoone kõrgust ja korruselisust. Kui avalikustatud lahenduses oli hoone maksimaalne kõrgus 27,5 meetrit ja maapealne korruselisus kuni 7 korrust, siis planeerija poolt korrigeeritavas lahenduses vähendatakse vastavad näitajad 24,5 meetrini ja 6 korruseni.

Loksa linna kehtiva üldplaneeringu kaardimaterjali kohaselt paikneb miljööväärtusliku hoonestusstruktuuriga ala Mere tänavast idas ning selle piir lõpeb Mere tänava joonel. Mere tänava ja mere vaheline ala, kuhu detailplaneering jääb, ei kuulu üldplaneeringu kohaselt miljööväärtusliku ala koosseisu.

7. Teede teemad – sõiduteede laius, kõnniteede kavandamine , liikluse rahustamine, turvalisus, müra:

Kavandatav arendus toob piirkonda täiendava liikluskoormuse. Halduslepingu kohaselt kohustub arendaja rajama avaliku parkla 100 sõiduautole. Samuti on arendaja kohustatud taastama ehitustööde käigus kahjustatud teed ja taristu vähemalt ehituseelsele tasemele. Liikluskorraldus lahendatakse eelkõige olemasoleva tänavavõrgu toimivuse põhisel. Tänavate sõidutee osa ei ole kavas laiendada – laiem sõidutee pigem soodustab sõidukiiruse kasvu kui piirab seda. Vajadusel võib DP korraldaja liikluse rahustamiseks piirata sõidukiiruse kuni 30 km/h ning rakendada mehaanilisi kiirust piiravaid meetmeid (nt künnised).

Arendaja on vastavalt halduslepingule kohustatud rajama kergliiklustee Mere tn ääres Ranna tn ja Pargi tn vahelisel lõigul (ca 360 m), mis parandab jalakäijate ja jalgratturite liikumistingimusi. Rahu tänav (riigitee) toimib piirkonna peamise jaotustänavana ning teenindab suuremat hulka kinnistuid kui Mere tänav. Samas on Rahu tänava laius ja läbilaskevõime võrreldav Mere tänavaga. Sellest tulenevalt toimib piirkonna tänavavõrk olemasolevas mahus ja liiklus hajub Rahu tänava kaudu laiemasse teede võrku ning Mere tänava lahendus on piisav kavandatava arenduse teenindamiseks.

8. Parkimine – spaahotelli parklakohtade arvutus, paiknemine; avalike parklate rajamine ja paiknemine, rannaparkla:

DP vajalik parkimiskohtade arv tuleneb vastavalt EVS-le 843:2016 Linnatänavad (1 koht 70 m² suletud brutopinna kohta). Krundile Mere 14 rajatakse avalik 100-kohaline autoparkla. Rajatavat parklat võib kasutada ka detailplaneeringu kohase parkimisnormatiivi järgi puudu olevate parklakohtade ulatuses riskasutuses avaliku parkimisega. Riskasutuse võimaldab eeldatav spaahotelli ja ranna erinev hooajaline kasutus – rannahooajal ei ole prognoositav spaa ja hotelli kasutus maksimaalne. Eelnimetatud parkla rajamise finantseerimise kohustus on pandud halduslepinguga arendajale ning see peab valmima kahe aasta jooksul alates DP kehtestamisest.

9. Vee- ja kanalisatsioonitrasside ning küttetrassi välja ehitamine, võimekus, finantseerimine:

Kaugkütte, veevarustuse, kanalisatsiooni ja teiste tehnovõrkude täpsemad tehnilised lahendused määratakse projekteerimise etapis võrguvaldajate tehniliste tingimuste alusel. Juhul kui projekteerimise käigus ilmneb vajadus olemasoleva taristu täiendamiseks või ümberehitamiseks, kohustub arendaja vajalikud tööd vastavalt detailplaneeringule ja halduslepingule omal kulul ellu viima.

10. Finantsanalüüs linna rajamiskohustuste ja püsilude suurenemise kohta:

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne Loksas linnale põhjendamatuid finantsriske ega olulist püsilude kasvu. Planeeringu ja halduslepingu kohaselt on arendajal kohustus rajada avalik parkla, kõnnitee ja tehnovõrgud vajalikus mahus (vt. järgmine vastus allpool).

Pikaajalises vaates kaasneb projektiga:

- maksutulu kasv (maamaks, tulumaks kaudse mõjuna tööhõivest);
- ettevõtlus- ja turismitulu kasv, mis toetab linna arengukavas seatud eesmärke;
- taristu efektiivsem kasutus, mitte uue koormuse teke.

Eeltoodust tulenevalt on projekti finantsmõju kohaliku omavalitsuse jaoks tasakaalustatud ning pigem positiivne.

11. Halduslepingus fikseeritavad kohustused arendajale:

Loksa Linnavalitsuse ja arendaja vahel on sõlmitud haldusleping, milles on määratud arendaja kohustused detailplaneeringu elluviimiseks vajaliku taristu rajamisel. Halduslepingu kohaselt kohustub arendaja mh:

- rajama kergliiklustee Mere tn ääres Ranna tn ja Pargi tn vahelisel lõigul (ca 360 m);
- rajama 100 kohalise avaliku parkla kinnistule Mere 14;
- välja ehitama täiendavad tehnovõrgud ja sademeveelahendused ja(või) rekonstrueerima olemasolevaid tehnovõrke vajalikus mahus, et tagada kavandatava spaahotelli ning olemasoleva elamupiirkonna samaaegne tõrgeteta funktsioneerimine;
- taastama ehitustööde käigus kahjustatud teed ja taristu vähemalt ehituseelsele tasemele.

12. Vead DP vormistamisel – kirjavead, arusaamatud lauseehitused, valed viited (sadamarajatised jms.):

DP koostaja parandab kehtestamisele esitatavas versioonis kirjavead, korrigeerib lauseehitused ning eemaldab eksitavad ja valed viited.

13. Lähedal asuvate hoonete geotehniline kontroll ehituse ajal:

Lähimad hooned paiknevad tulevases spaahotelli hoonest 80 meetri kaugusel. Tavapärase ehitusprotsessi käigus pole sel puhul geotehniline kontroll vajalik. Juhul kui ehituses kasutatakse tavapärasest erinevaid töövõtteid või tehnoloogiaid, mis võivad põhjustada kahjustusi olemasolevatele hoonetele, lasub vastutus selle eest arendajal.

14. Tehniline müra analüüs:

Spaahotell toimiva ehitisena ei põhjusta eeldatavalt mürataseme tõusu, mis ületaks elamualale lubatavaid müra normatiive. Rajatava hoone tehnoseadmetest tekkiv müra peab jääma normide piiresse. Kuna hoones paiknevad hotellitoad on tehnoseadmetele ja muudele hoone müraallikatele palju lähemal kui lähimad Nõmme elamud, siis pigem määravad müranõuded hotellitubadele esitatavad normide järgsed miinimumid. Elamute juures on tegelik müra kaugusest tulenevalt seega palju väiksem.

15. Ehituskeeluvööndi (edaspidi EKV) vähendamine:

Keskonnaamet on 29.12.2025 kirjaga andnud nõusoleku EKV vähendamiseks ligikaudu 2450 m² (hoonestusala ja liikluspinda) ulatuses. Planeeringulahenduse kohaselt säilib valdav osa olemasolevast metsaalast ja kõrghaljastusest ning ehitustegevus ei paikne kaitsealustel või teadaolevalt väärtuslikel taimekooslustel. Avalik juurdepääs rannale säilib. Sellest tulenevalt on EKV vähendamine kooskõlas LKS § 40 lg 1 tingimustega.

16. DP kontaktvööndi analüüs:

Kontaktvööndi analüüs on esitatud DP seletuskirjas p 1.5 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs, lk. 8. DP koostaja esitab täiendavalt kontaktvööndi analüüsi joonise ja selgitused.

Muudetud detailplaneeringu materjalid avalikustatakse pärast avalikku arutelu, mis toimub 27. mail 2026 kell 18.00 Loksa Linnavalitsuse volikogu saalis aadressil Tallinna tn 45, Loksa linn.

linnaarhitekt-ehitusnõunik

Indrek Saarepera +372 5350 1479 indrek.saarepera@loksa.ee

arendus- ja keskkonnanõunik

Karin Ilves +372 5304 8333 karin.ilves@loksa.ee