



LUUNJA VALLAVOLIKOGU  
OTSUS

Luunja

30. juuni 2022 nr 34

**Kakumetsa külas Maasika (43201:001:2354) ja Kaariku tee 2 (43201:001:0274) maaüksuste detailplaneeringu algatamine, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähteseisukohtade kinnitamine**

Taotletud tegevus

Männi tee Arendus OÜ esitas 10.03.2022 Luunja Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise taotluse Kakumetsa külas Variku (43201:001:0508) maaüksuse idaosale (praegune Maasika katastriüksus tunnusega 43201:001:2354) suurusega ligikaudu 2,7 ha, eesmärgiga jagada maa-ala elamumaa sihtotstarbega kruntideks, kruntidele üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramiseks. Lisaks on taotleja planeeringualasse kaasanud munitsipaalomandisse kuuluva Kaariku tee 2 maatüksuse suurusega 6196 m<sup>2</sup>, et komplekselt korrastada ja välja ehitada piirnev avalikult kasutatava ala ning lahendada lisa juurdepääs.

Seos kõrgema taseme strateegiliste dokumentidega ja teiste õigusaktidega

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Üldplaneering määrab planeeringuala tiheasustusalana. Maakasutuse juhtotstarbeks on Maasika katastriüksusel määratud põllumajandusmaa, reserveeritud elamumaa ning Kaariku tee 2 katastriüksusel elamumaa. Tiheasustusalades saab üldplaneeringu kohaselt maatükkide kruntimine ja uute hoonete ehitamine toimuda vaid kehtestatud detailplaneeringute alusel. Krundi minimaalne lubatud suurus on 1000 m<sup>2</sup> v.a teede jt tehnorajatiste maa. Kohalikul omavalitsusel on õigus nõuda kümne ja enama krundi planeerimisel vähemalt 5000 m<sup>2</sup> suuruse üldkasutatava või muu sotsiaalotstarbelise maa-ala planeerimist. Seejuures ei pea selle üldkasutatava maa planeerimine toimuma ühe detailplaneeringuga. Kohalikul omavalitusel jääb õigus nimetatud tingimus seada ka alla kümne krundi planeerimisel, juhul kui naabruses on juba rajatud krunte ning planeeritava krundiga kokku moodustub või on juba moodustunud kümne ja enam uut krundi. Kruntidele pääsemiseks rajatud teede äärde planeerida alleesid, rõhutamaks Luunja vallas juba valitsevat puisteede rohkest. Avalikud teed tuleb planeerida lähtudes standardist nr EVS 843:2003 nii, et sellel oleks võimalus liikuda nii jalakäijatel kui jalgratturitel. Planeeritavate teekoridoride vähim lubatud laius on 10 m. Ehitatavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi. Hoonestamisel vältida tühja vahekrundi efekti, kus üks hoone on ehitatud suure krundi serva ning näib, et ehitamisel on mõni maja vahele jäänud. Tiheasustatud aladele ehitise

rajamiseks tuleb keskkonnakaitsealistel kaalutlustel enne hoone kasutuselevõtmist liituda ühisveevärgi- ja reoveesüsteemiga.

Planeeringualal kehtib Kaariku tee 2 maaüksuse osad Luunja Vallavolikogu 16.12.2004 otsusega nr 14-10 kehtestatud Lõuna kinnistu detailplaneering. Kaariku tee 2 katastriüksuse ala on kehtiva detailplaneeringuga määratud üldmaaks, kuhu on kehtiva detailplaneeringuga ette nähtud mängu- ja spordiväljakute rajamine.

Lähtuvalt PlanS § 124 lg 5 ja 6 ei ole planeeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine kohustuslik ja puudub ka eelhindamise vajadus.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lg 3 kohaselt tuleb planeeringust huvitatud isiku poolt tagada, et planeeringualal ei ületata maanteest põhjustatud müra sihtväärtust. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 ning planeeringualal tuleb tagada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemed.

#### Detailplaneeringu algatamise põhjendused

Luunja Vallavolikogu leiab, et käesoleval juhul on põhjendatud Kakumetsa külas Maasika (43201:001:2354) maaüksusele detailplaneeringu koostamise algatamine ning kaasata planeeringualasse ka külgnev Kaariku tee 2 katastriüksus järgmistel põhjendustel:

1. Detailplaneeringu algatamise taotlusega soovitakse kavandada planeeringualale üksikelamute maa krundid suurusega alates 1500 m<sup>2</sup> kuni 8,5 m kõrguste elamute rajamise eesmärgil, lisaks tehakse ettepanek kaasata planeeringualasse üldkasutatava maa katastriüksus Kaariku tee 2, et kompleksselt korrastada ja välja ehitada piirnev avalikult kasutatav ala ning lahendada lisa juurdepääs uuele elamualale.
2. Üldplaneering seab antud alal eesmärgiks väikeelamute alade arendamise, mille juurde kuuluvad üldplaneeringu kohaselt ka sotsiaalotstarbelised maa-alad. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine.
3. Detailplaneeringu koostamine on vajalik, kuna planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal - tiheasustusalal.
4. Planeeringust huvitatud isik on võtnud kohustuse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (edaspidi ka: avalikult kasutatavate rajatiste), väljaehitamiseks ja väljaehitamise seotud kulude täielikuks kandmiseks ning avalikult kasutatavate rajatiste ja avalikult kasutatavate kinnistute vallale võõrandamise tagamiseks olukorras, kus huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute omanik.
5. Luunja vald ei võta kohustusi detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks planeeringualal ega väljapool planeeringuala.

6. Planeeringust huvitatud isik on võtnud kohustuse planeeringu koostamise tellimiseks ja vastavate kulude kandmiseks.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, Luunja vallavolikogu 30.08.2018 määruse nr 42 § 2, planeerimisseaduse § 4 lg 2<sup>1</sup>, § 124 lg 10, § 125 lg 2, § 128 lg 1, § 130 lg 1, § 131 lg 2, Männi tee Arendus OÜ avalduse 10.03.2022, Luunja valla üldplaneeringu Luunja Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Kakumetsa külas Maasika (43201:001:2354) ja Kaariku tee 2 (43201:001:0274) maaüksustele eesmärgiga kaaluda võimalusi Maasika katastriüksusele üksikelamu kruntide moodustamiseks ning Kaariku tee 2 üldkasutatava maa krundi suurendamist ja kujundamist avalikuks puhkealaks.
2. Planeering tuleb koostada vastavalt kehtivale üldplaneeringule.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähtetingimused, piir ja suurus vastavalt lisale 1. Planeeringuala piiri ja suurust võib muuta seoses juurdepääsuteede planeerimisega.
4. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud:
  - 4.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks koostada MKM määrusele 14.04.2016 nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded“ vastav digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Planeeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema möödistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust, sh kavandtaud sademevete ärajuhtimise süsteemi, teedevõrgu ja tehnovõrkude lahendust.
  - 4.2. Mürahinnang seletuskirja ja mürakaartide näol, mis annab infot uute planeeritavate müratundlike hoonete välispiiridele mõjuvatest müratasemetest võttes aluseks keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
  - 4.3. Täiendavate uuringute vajadus võib selguda detailplaneeringu protsessi käigus.
5. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne planeeringu koostamise korraldajale kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks/ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamise või ümberehitamise tagab ja kulud kannab planeeringust huvitatud isik lepingu nr 24-1/20 alusel.
6. Planeeringu algatamisega ei kaasne planeeringu koostamise korraldajale kohustust planeeringu koostamise tellimiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik vastavalt lepingule nr 24-1/19.
7. Vallavalitsusel korraldada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsusest vastava teate ilmumine.
8. Otsusega saab tutvuda Luunja valla veebilehel [www.luunja.ee](http://www.luunja.ee) ning tööpäevadel 8:00-16:30 Luunja vallavalitsuses asukohaga Puiestee 14, Luunja alevik.

9. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

Lisa 1. Kakumetsa külas Maasika (43201:001:2354) ja Kaariku tee 2 (43201:001:0274) maaüksuste detailplaneeringu lähtetingimused, planeeringuala piir ja suurus.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kaire Vahejõe  
vallavolikogu esimees