



LUUNJA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Luunja

29. september 2022 nr 45

Luunja alevikus Peru tee 5, Talli tn 6 ja Talli tn 8 maaüksuste detailplaneeringu algatamine, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähtetingimuste kinnitamine

Asukoht ja olemasolev olukord

Planeeringuala hõlmab Luunja alevikus Peru tee 5, Talli tn 6 ja Talli tn 8 maaüksusi. Planeeringuala suurus kokku on ligikaudu 4,5 ha. Tegemist on osaliselt hoonestatud tootmis-, äri- ja põllumajandusmaa sihtotstarbega katastriüksustega Luunja aleviku põhjapoolses osas.

Taotletud tegevus

TALLITEENUSTE OSAÜHING on esitanud Luunja Vallavalitsusele taotluse algatada detailplaneeringu koostamine Luunja alevikus Talli tn 6, Talli tn 8 ja Peru tee 5 maaüksuste kruntideks jaotamiseks ning ehitusõiguse määramiseks tootmis- ja/või laohoonete ehitamiseks. Täpsemalt soovitakse rajada paatide, väikelaevade, kaatrite remondi- ja talvise hoidmise halli, vilja- ja heina hoidlat, muid põllumajandusliku otstarbega laohooneid ja olulise keskkonnamõjuta valdavalt põllumajanduslikke tootmishooneid.

Seos kõrgema taseme strateegiliste dokumentidega ja teiste õigusaktidega

Planeeritaval alal kehtib Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on Peru tee 5 puhul tegemist põllumajandusmaa, Talli tn 6 puhul tootmismaa ja Talli tn 8 puhul ärimaa/tootmismaa juhtotstarbega aladega. Kogu detailplaneeringu ala jääb üldplaneeringuga määratud tiheasustusalasse. Vastavalt Luunja valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavale 2018-2029 jääb detailplaneeringu ala suuremas osas ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni alasse.

Talli tn 8 katastriüksusel kehtib Luunja Vallavolikogu 09.05.2013 otsusega nr 37 kehtestatud Mõisapargi ja Niidu katastriüksuste ja nende lähiala detailplaneering.

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

Detailplaneeringu algatamise põhjendused

1. Taotletud tegevus vastab üldplaneeringule, juhul kui Peru tee 5 katastriüksusel säilitatakse üldplaneeringu kohane põllumajanduslik, sh põllumajandusliku otstarbega laondus, hoidlad ja tootmine, maakasutuse juhtotstarve vähemalt 75% maakasutusest ning järgitakse üldplaneeringus lubatud korruselisust.
2. Detailplaneeringu koostamine on kohustuslik, kuna planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal.
3. PlanS § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Vastavalt haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 3 lg 2 peab halduse õigusakt ja toiming olema kohane, vajalik ning proportsionaalne seatud eesmärgi suhtes. HMS § 5 lg 2 kohaselt tuleb haldusmenetlus viia läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Eeltoodust tulenevalt ei alkatata kogu Mõisapargi ja Niidu detailplaneeringu ala muutmist, vaid üksnes Talli tee 8 katastriüksusel, kus soovitakse konkreetseid muudatusi.
4. Planeeringust huvitatud isik on võtnud kohustuse detailplaneeringuga kavandatavate (nii planeeringuala sees kui ka planeeringuala väliselt osas, mis on ette nähtud detailplaneeringu elluviimiseks ühendamaks planeeringuala ülejäänud avaliku taristuga, otstarbekalt kasutatavate ja toimivate avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimine või sademeveekraavid ja -trüübid, ühisveevärk ja -kanaliseerimine) rajamiseks, vastavate kulude kandmiseks.
5. 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, planeerimisseaduse § 4 lg 2¹, § 124 lg 10, § 125 lg 1, § 128 lg 1, § 130 lg 1, § 131 lg 2, § 140 lg 7 ning TALLITEENUSTE OSAÜHING 15.06.2022 detailplaneeringu algatamise taotluse Luunja Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Alkatada detailplaneeringu koostamine Luunja alevikus Peru tee 5, Talli tn 6 ja Talli tn 8 maaüksustele.
2. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi planeeringuala kruntideks jagamiseks olulise keskkonnamõjuta toomis-, laondus- ja teenindusehitiste rajamiseks.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähtetingimused, piir ja suurus vastavalt lisale 1. Planeeringuala piiri ja suurust võib muuta seoses juurdepääsuteede planeerimisega.
4. Planeering tuleb koostada vastavalt Luunja valla üldplaneeringule.
5. Planeeringu koostamiseks vajalikud uuringud:
 - 5.1. 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 kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi, teedevõrgu ja tehnovõrkude lahendust.

- 5.2. Täiendavate uuringute vajadus võib selguda detailplaneeringu protsessi käigus.
6. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne planeeringu koostamise korraldajale kohustust mistahes teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks/ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik lepingu nr 24-1/29 alusel.
 7. Planeeringu algatamisega ei kaasne planeeringu koostamise korraldajale kohustust planeeringu koostamise tellimiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik lepingu nr 24-1/28 alusel.
 8. Vallavalitsusel korraldada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsusest vastava teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees, valla infolehes Kodu Uudised, Luunja valla veebilehel.
 9. Otsusega saab tutvuda Luunja valla veebilehel www.luunja.ee ning tööpäevadel Luunja vallavalitsuses, asukohaga Puistee 14 Luunja alevik.
 10. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

Lisa 1. Luunja alevikus Peru tee 5, Talli tn 6 ja Talli tn 8 maaüksuste detailplaneeringu lähtetingimused, planeeringuala piir ja suurus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaire Vahejõe
vallavolikogu esimees