



LUUNJA VALLAVOLIKOGU
OTSUS

Luunja

30. juuni 2022 nr 33

Põvvatu külas Variku (43201:001:0509) maaüksuse detailplaneeringu algatamine, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähteseisukohtade kinnitamine

Taotletud tegevus

Põvvatu külas Variku (43201:001:0509) maaüksuse omanik esitas 21.01.2022 Luunja Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise taotluse Põvvatu külas Variku (43201:001:0509) maaüksusele suurusega 4,65 ha, eesmärgiga Variku maaüksuse jagamiseks elamumaa sihtotstarbega kruntideks, kruntidele üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramiseks.

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 detailplaneeringu koostamise kohustusega alana ja maakasutuse juhtotstarbeks põllumajandusmaa reserveeritud elamumaa. Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu koostamise kohutusega alale, mis ei paikne kohustusliku hajaasustusega- või miljööväärtuslikul alal, krundi lubatud minimaalseks suuruseks 1500 m² (v.a teede ja muude tehnorajatiste krundid). Kümne või enama krundi planeerimisel on kohalikul omavalitsusel õigus nõuda vähemalt 5000 m² suuruse maa-ala planeerimist sotsiaal- või muu üldkasutatava maa tarbeks. Avalike teede planeerimisel tuleb planeerida need koos jalakäijatele ja jalgratturitele mõeldud sõiduteega puiesteedena. Teekoridorid tuleb üldplaneeringu kohaselt planeerida vähemalt 10 m laiused.

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 Põvvatu külas Variku (43201:001:0509) maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine järgmistel põhjendustel:

1. Detailplaneeringu algatamise taotlusega soovitakse kavandada planeeringualale üksikelamute maa krundid suurusega alates 1500 m² kuni 8,5 m kõrguste elamute rajamise eesmärgil, lisaks tehakse ettepanek planeerida üldkasutatava maa kinnistu suurusega 5564 m².
2. Üldplaneering seab antud alal eesmärgiks väikeelamute alade arendamise. 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.
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 väljaehitamiseks 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 2¹, § 124 lg 10, § 125 lg 2, § 128 lg 1, § 130 lg 1, § 131 lg 2, Ain Kirk 21.01.2022 avalduse ning Luunja valla üldplaneeringu Luunja Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Põvvatu külas Variku (43201:001:0509) maaüksusele eesmärgiga kaaluda planeeringualale võimalusi üksikelamute kruntide moodustamiseks ja ehitusõiguse seadmiseks üksikelamutele ja abihoonetele.
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 teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“

vastav digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500. Planeeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud 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 24-1/18 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 24-1/17.
7. Vallavalitsusel korraldada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsusest vastava teate ilmumine.
8. Otsusega saab tutvuda Luunja valla veebilehel www.luunja.ee ning tööpäevadel 8:00-16:30 Luunja vallavalitsuses, asukohaga Puiestee 14, Luunja alevik.
9. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

Lisa 1. Põvvatu külas Variku (43201:001:0509) maaüksuse detailplaneeringu lähtetingimused, planeeringuala piir ja suurus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaire Vahejõe
vallavolikogu esimees