



KAMBJA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

18. detsember 2024 nr 69

Soinaste külas asuva Kaasiku tn 35 (kü tunnus 28301:001:1650) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Kambja Vallavalitsusele esitati 20.12.2023 taotlus Kambja vallas Soinaste külas asuva Kaasiku tn 35 maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks.

Planeeringualal kehtib Ülenurme Vallavolikogu 08.02.2011 otsusega nr 6 kehtestatud Ülenurme alevikus asuva Villa kinnistu ning lähiala detailplaneering. Detailplaneeringuga on krundile määratud ehitusõigus ühe- kuni kahekorruselise ärihoone püstitamiseks. Hoone maksimaalseks kõrguseks on määratud 9 m ning suurimaks ehitisealuseks pinnaks 2692 m². Planeeringu kohaselt on rajatud üks ärihoone ehitisealuse pinnaga 1310,5 m².

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kaaluda 100% ärimaa sihtotstarbega Kaasiku tn 35 maaüksuse sihtotstarbe osalist muutmist elamumaa sihtotstarbeks ning ehitusõiguse määramist korterelamu ja abihoone projekteerimiseks ja ehitamiseks. Planeeringuga tuleb anda lahendus juurdepääsudele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele, haljastusele, heakorrale ja tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Kambja valla üldplaneeringu kohaselt, mis kehtib endise Ülenurme valla territooriumil (üldplaneering), on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamumaa. Kavandatav tegevus ei ole üldplaneeringut muutev ning on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Planeeringuala suurus on u 1,2 ha.

Detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute vajadus täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsu rajamiseks, parkimiskorralduse, haljastuse ja heakorra lahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

06.02.2024 esitas Kambja Vallavalitsusele selgitustaotluse Kaasiku tn 35 maaüksuse piirinaaber nimetatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kohta. Kambja Vallavalituse maa- ja ehitusosakonna juhataja on oma 05.03.2024 vastuskirjas märkinud, et Kambja Vallavalitsus kaalub detailplaneeringu menetluse käigus antud selgitustaotluses esitatud märkusi ja ettepanekuid. Selgitustaotluses välja toodu üldplaneeringule vastavuse temaatika, kehtiva detailplaneeringu realiseeritud ehitusmaht, detailplaneeringu realiseerimise võimalused ning rohealade säilitamine on vastustena käsitletavad käesolevas dokumendis ning selle lisas 1 ehk lähteseisukohtades ja detailplaneeringu algatamise eelsetes lepingutes. Taotleja on muuhulgas juhtinud vallavalitsuse tähelepanu lisanduvate elanike näol

sotsiaalse taristu koormuse suurenemisele.

Kambja Vallavalitsus korraldas 16.05.2024 kl 17.00 Ülenurme Gümnaasiumi aulas Kaasiku tn 35 maaüksuse detailplaneeringu algatamise eelse eskiisi arutelu. Eskiisi arutelul lepidi kokku, et pärast protokollil valmimist ja lähteseisukohtade korrigeerimist saadetakse need piirinaabritele, arvamuse andjatele ja arutelul osalenutele arvamuse andmiseks. Arvamuse andmise tähtajaks määrati 7 päeva. Tähtajaliselt laekus kaks seisukohtade kirja, millele ühele oli alla kirjutanud 17 inimest ning teisele 11 inimest.

Esimesel juhul pöörati tähelepanu planeerimise perspektiivis põhimõtetelisele küsimustele, aga ka vähemal määral on pööratud tähelepanu konkreetse planeerimisettepaneku sisule. Vald on selgitanud nii eskiislahenduse arutelul kui ka käesolevas dokumendis, et tegemist ei ole üldplaneeringut muutva ettepanekuga. Teisel juhul on muuhulgas pööratud tähelepanu tagamaks toimiv sade- ja pinnasevee ärajuhtimise süsteem ning ettepanek servituudi seadmiseks. Mõlemad osad ettepanekust on kajastatud lähteseisukohtades.

Et käesoleva detailplaneeringu algatamise ettepaneku puhul ei ole tegemist üldplaneeringut muutva ega ka keskkonnamõju strateegilise hindamise korraldamise nõudmise ettepanekuga, siis rakendas vallavalitsus avaliku arutelu korraldamist ja arvamuse andmist, kui võimalust koguda kogukonna seisukohad kokku võimalikult varajases etapis. Seega on kogukonna arvamusi/seisukohti/ettepanekuid võimalik kaaluda detailplaneeringu koostamise jooksul.

Kavandatav tegevus ei ole keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, so detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2—4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu” alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Planeerimisseaduse § 128 lõike 2 punkti 2 kohaselt võib kohalik omavalitsus jätta detailplaneeringu algatamata, kui on ilmne, et algatatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, eelkõige kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ettenähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks ning detailplaneeringust huvitatud isik keeldub selliseid kulusid kandmast. Käesolevaks hetkeks ei ole teada, et planeeringu elluviimine ei oleks võimalik. Kambja Vallavolikogu 21.11.2022 määruse nr 21 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord” § 2 lõike 4 kohaselt tuleb huvitatud isikul sõlmida vallavalitsusega leping detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja tehnilise taristu välja ehitamiseks. Juhul kui huvitatud isik ei nõustu viidatud lepingu sõlmimisega, siis detailplaneeringut ei algatata, st, et käesolev otsus ei jõustu (viidatud määruse § 2 lõige 5 ja haldusmenetluse seadus § 53 lg 1 punkt 1 ja lg 2 punkt 2).

Planeerimisseaduse § 128 lõigete 1 ja 5, § 130 lõike 1 ja § 131 lõike 2, Kambja Vallavolikogu 13.11.2018 otsuse nr 51 „Kambja valla üldplaneering endise Ülenurme valla territooriumi osas” ning kinnistu omaniku taotluse alusel Kambja Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada Soinaste külas asuva Kaasiku tn 35 (kü tunnus 28301:001:1650) maaüksuse ja lähiala detailplaneering tingimusel, et detailplaneeringu rahastamise lepingud sõlmitakse 14 päeva jooksul arvates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.
2. Kinnitada Soinaste külas asuva Kaasiku tn 35 (kü tunnus 28301:001:1650) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt lisale tingimusel, et detailplaneeringu rahastamise lepingud sõlmitakse 14 päeva jooksul arvates käesoleva otsuse teatavakstegemisest.
3. Avaldada teade otsuse vastuvõtmisest Ametlikes Teadaannetes ja ajalehes Postimees pärast otsuse jõustumist.
4. Otsus jõustub lepingu sõlmimisel.
5. Lepingu sõlmimise õigus on vallavalitsusel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Aivar Aleksejev
volikogu esimees