



## LUUNJA VALLAVOLIKOGU

### OTSUS

Luunja

30. juuni 2022 nr 32

#### **Lohkva külas Põltsamaa (43201:001:1161) maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu algatamine, planeeringuala piiri ja suuruse ning lähteseisukohtade kinnitamine**

##### Taotletud tegevus

Lohkva külas Põltsamaa (Luunja vald, Lohkva küla, katastritunnus 43201:001:1161) maaüksuse omanik esitas 24.03.2022 Luunja Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise taotluse maaüksuse lõunapoolsele osale suurusega ligikaudu 2 ha, eesmärgiga planeeringualal maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ärimaaks ja ehitusõiguse määramiseks ärihoonete rajamiseks.

##### 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 ärimaa. Kaalukoja tee on üldplaneeringus määratud kohalikuks maanteeks koos jalgrattateega.

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29 kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneering 2030+. Maakonnaplaneering määrab Põltsamaa maaüksuse piirkonna tiheasumi laienemisalasse. Tiheasum on maakonnaplaneeringu kohaselt: *olemasoleva kompaktse asustusega territooriumi osa koos kompaktse asustuse arenguks kavandatava piiritletud maa-alaga, kus ruumiline areng toimub linliku struktuuriga alale omase ruumikasutusega. Eelistatud ala uute hoonete kavandamiseks. Mõiste kasutuselevõtt tuleneb vajadusest eristuda terminist tiheasustusega ala maareformi- ja looduskaitseaduse tähenduses, viimaste määramine on üldplaneeringu ülesanne. Kõik tiheasustusalad ei pruugi vastata tiheasumi kriteeriumitele.* (Tartumaa maakonnaplaneeringu 2030+ seletuskiri lk 42).

##### Detailplaneeringu algatamise põhjendused

Luunja Vallavolikogu leiab, et käesoleval juhul on põhjendatud Lohkva külas Põltsamaa (43201:001:1161) maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamine järgmistel põhjendustel:

1. Detailplaneeringu algatamise taotlusega soovitakse kavandada planeeringualale ärimaa krundid kuni kahekorrusliste ja kuni 12 m kõrguste ärihoonete rajamise eesmärgil.
2. Üldplaneering seab antud alal eesmärgiks ärimaade 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.

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

Planeeringualal asub kinnismälestis (arheoloogiamälestis) Kalmistu "Kabelimägi" nr 12854 ja selle kaitsevöönd 50 m. Vastavalt planeerimisseaduse § 124 lg 8 ja muinsuskaitseaduse § 61 lg 5 ja 6 tuleb tellija kulul koostada detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused, mis kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga.

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, Romet Puhk'i 24.03.2022 avalduse ning Luunja valla üldplaneeringu Luunja Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Lohkva külas Põltsamaa (43201:001:1161) maaüksuse lõunaosale ja lähialale eesmärgiga kaaluda planeeringualale võimalusi ärimaa krundide moodustamiseks ja ehitusõiguse seadmiseks ärihoonetele.
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 planeeringuala digitaalne geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500;

- 4.2. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused vastavalt kultuuriministri määrusele 24.04.2019 nr 15 „Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kord“.
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 24-1/22 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 24-1/21.
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. Lohkva külas Põltsamaa (43201:001:1161) maaüksuse detailplaneeringu lähtetingimused, planeeringuala piir ja suurus.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Kaire Vahejõe  
vallavolikogu esimees