

TARTUMAA
LUUNJA VALLAVOLIKOGU
OTSUS

Luunja

27. aprill 2017. a nr 25

Luunja Vallavalitsuse 20.06.2013 korralduse nr 123 „Luunja alevikus asuva Talli maaüksuse (43202:004:0083) ja lähiala detailplaneeringu algatamine“ kehtetuks tunnistamine ja detailplaneeringu menetluse lõpetamine ning uue detailplaneeringu algatamine Luunja alevikus Talli maaüksusele ja lähialale ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Luunja alevikus asuva Talli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine algatati Luunja Vallavalitsuse 20. juuni 2013. a korraldusega nr 123, eesmärgiga kaaluda võimalusi Talli maaüksuse jagamiseks kruntideks ja kruntidele ehitusõiguse seadmist üksikelamute projekteerimiseks ja püstitamiseks. Planeeringu algatamine oli kooskõlas Luunja valla üldplaneeringuga.

Planeeringu menetlus jäi 2015. a eskiislahenduse koostamise etapis seisma. Vallale ei ole esitatud lähteseisukohtadele vastavat eskiislahendust.

Planeeringuala juhtotstarve on üldplaneeringu kohaselt reserveeritud elamumaa, kuhu võib paigutada üksnes ühepere- või kahepere elamuid, mille korruselisus on kuni 2 ja krundi minimaalsuurus 1500 m². Maa-ala jääb maakondliku tähtsusega väärtusliku maastiku koosseisu.

Talliteenuste OÜ on esitanud taotluse Talli maaüksusel uue detailplaneeringu koostamise algatamiseks, eesmärgiga Talli maaüksusele ridaelamute ja ühepereelamute ning kuni 3-korruseliste korterelamute rajamiseks. Krundi minimaalsuuruseks soovitakse 1000 m².

Vastavalt planeerimisseadusele § 142 lg 1 on üldplaneeringuga määratava maa-ala kasutamise valdava otstarbe ulatuslik muutmine, üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine ja krundi minimaalsuuruse vähendamine käsitletavad üldplaneeringu põhilahenduse muutmisenä.

Vastavat planeerimisseadusele § 142 lg 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH), lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Keskkonnamõju on kavandatava tegevusega eeldatavalt kaasnev vahetu või kaudne mõju inimese tervisele ja heaolule, keskkonnale, kultuuripärandile või varale. Keskkonnamõju peetakse oluliseks, kui see võib eeldatavalt ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

Detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele on koostatud AB Artes Terrae OÜ poolt KSH eelhindang. Eelhindangu käigus jõuti järeldusele, planeeringu elluviimisel ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist, kui planeeringu

koostamisel arvestatakse eelhinnangus toodud soovitusi detailplaneeringu koostamiseks.

KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks on Luunja vallavalitsus küsinud seisukohta asjaomastelt asutustelt, kes on nõus KSH eelhinnanguga ning ei pea KSH algatamist vajalikuks.

Eeltoodust lähtudes ei ole KSH algatamine detailplaneeringule vajalik. Planeeringumenetluse käigus on vajalik arvestada keskkonnatingimustega planeerimisseaduse kohaselt.

Vastavalt planeerimisseadusele § 129 lg 1 p 3 võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui planeeringu koostamise eesmärk muutub oluliselt koostamise käigus.

Haldusmenetluse seadus § 68 lg 2 sätestab, et haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal. Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 alusel otsustab haldusorgan haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela haldusakti kehtetuks tunnistada või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistama.

Lähtudes asjaolust, et Talli maaüksuse detailplaneeringu koostamise eesmärk on koostamise käigus oluliselt muutnud on otstarbekas tunnistada Luunja Vallavalitsuse 20. juuni 2013. a korraldus nr 123 kehtetuks ning lõpetada detailplaneeringu menetlus.

Võttes arvesse planeeringuala soodsat asukohta elamuarenduseks, sealhulgas rida- ja korterelamute rajamiseks - planeeringuala asub valla keskses ja piirneb tiheasustusega aladega, piirkonnas on olemas elamuarenduseks vajalik tehniline ja sotsiaalne taristu ning arvestades detailplaneeringu KSH eelhinnangut, on otstarbekas algatada Talli maaüksusel üldplaneeringu muutmissetepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamine. Planeeringualasse tuleb planeeringu koostamise käigus lähialana kaasata vajadusel juurdepääsuteeks vajalik maa-ala kuni avalikult kasutatava teeni.

Planeeringu lähteseisukohtade eelnõu on esitatud selle kohta ettepanekute saamiseks planeerimisseaduses § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Laekunud ettepanekute alusel on lähteseisukohtasid täiendatud.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 ja 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus § 1 lg 1, planeerimisseaduse (kuni 30.06.2015 kehtinud redaktsioon) § 10 lg 5, planeerimisseaduse (01.01.2017 redaktsioon) § 4 lg 1 ja 2, § 128 lg 1, § 129 lg 1, § 131 lg 2, § 142 lg 1 ja 6, Luunja valla planeerimis- ja ehitusmääruse § 4 lg 1 p 1, detailplaneeringu KSH eelhinnangu, Muinsuskaitseameti kirja 09.03.2017 nr 1.1-7/599-1, Keskkonnaameti kirja 10.03.2017 nr 6-5/17/3453-2, Terviseameti kirja 21.03.2017 nr 9.3-1/1567, Maanteeameti kirja 03.04.17 nr 15-2/17-00012/162, Tartu Maavalitsuse kirja 05.04.2017 nr 9-2/758-2, Talliteenuste OÜ detailplaneeringu algatamise taotluse 01.03.2017 nr 7-2/353 ning planeerimis- ja keskkonnakomisjoni seisukoha

Vallavolikogu otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Luunja Vallavalitsuse 20. juuni 2013. a korraldus nr 123 ja lõpetada eelnimetatud korraldusega algatatud Talli maaüksuse (43202:004:0083) ja lähiala detailplaneeringu menetlus.
2. Algatada Luunja alevikus Talli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalusi maaüksusele korter- rida- ja ühepereelamute rajamiseks.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad ja piir vastavalt lisale 1*.
4. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanalisatsiooni väljaehitamiseks/ rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringuala kinnistute igakordne omanik.
5. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine tingimusel, et planeeringu koostamisel järgitakse eelhinnangus esitatud soovitusi.
6. Vallavalitsusel korraldada otsusest teavitamine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees, valla infolehes Kodu Uudised, Luunja valla veebilehel ning teavitada koostöö tegijaid ja kaasatavaid.
7. Otsusega saab tutvuda Luunja valla veebilehel www.luunja.ee ning tööpäevadel Luunja vallavalitsuses, asukohaga Puistee 14 Luunja alevik.
8. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.
9. Käesoleva otsuse peale võib esitada Luunja Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul teatavakstegemisest või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

* Luunja alevikus Talli maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad (6 lk)

Radž Sauk
Volikogu esimees

