

TARTUMAA
LUUNJA VALLAVOLIKOGU
OTSUS

Luunja

30. november 2017. a nr 83

Kabina külas Väike-Kabina (43202:002:0038) maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algamine, lähteseisukohtade kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmine

AS TRANSCOM VARA on esitanud taotluse detailplaneeringu algamiseks Kabina külas Väike-Kabina (43202:002:0038) maaüksusele eesmärgiga muuta maakasutuse sihtotstarve sotsiaalmaast elamumaaks, üldkasutatavaks maaks, transpordimaaks ja veekogude maaks ning kavandada maa-alale ühepereelamud ning üldkasutatav puhke- ja sadamaala.

Väike-Kabina maaüksus asub Kabina külas Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee ja Emajõe vahelisel alal. Maa-ala suurus on 22,81 ha, olemasolev sihtotstarve on 100 % üldkasutatav maa. Katastriüksuse kõlvikuline koosseis on alljärgnev: looduslik rohumaa 5.14 ha, metsamaa 1.36 ha, muu maa 16.31 ha, s.h. veealune maa 8.89 ha. Maaüksusel asub kaevandamise käigus kujunenud veekogu veepeegli pindalaga ligikaudu 9,1 ha. Väike-Kabina järv on kantud keskkonnaregistrisse eraldi veekoguna (keskkonnaregistri kood VEE2084890) ehituskeeluvööndiga 25 m. Kinnistu on hoonestamata ja käesoleval ajal kasutusel ujumis-, kalastus- ja muu puhkealana. Maaüksusel asub riikliku kaitse all olev arheoloogiamälestis. Planeeringuala hõlmab lähialana Väike-Kabina (43202:002:0038) kinnistu ulatuses Lohkva-Kabina-Vanamõisa tee maad ligikaudu 7000 m² ulatuses ja ligikaudu 8000 m² ulatuses jätkuvalt riigi omandis olevat maa-ala teisel pool maanteed. Kokku on planeeringuala pindala ligikaudu 24,5 ha.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused: maantee kaitsevöönd, Emajõe ja Väike-Kabina järve kaldakaitse vööndid, Emajõe kallasrada, kinnismälestise kaitsevöönd, EELIS andmetel jääb planeeringualale Emajõe osas II ja III kategooria kaitstavate kalaliikide elupaiku, planeeringualal ja selle ümbrus on registreeritud mitmete kaitsealuste taimeliikide elupaiku.

Planeeringuga ei taotleta kalda ehituskeeluvööndi vähendamist.

Luunja valla üldplaneering (ÜP) määrab maa-ala juhtotstarbeks sotsiaalmaa, mis on mõeldud puhke- ja virgestusalaks. Väike-Kabina järve äärde on üldplaneeringuga kavandatud supluskoht. Lisaks on ÜP kohaselt tegemist terviklikult rohevõrgustiku alaga, osaliselt kaitsealuse metsamaaga ja ülejutusel alaga. Kalda piiranguvööndite suurendamise ega vähendamise ettepanekut ÜP ei sisalda. Planeeringualal kulgeb üldplaneeringuga kavandatud perspektiivne matka- ja suusarada. Maantee äärde on kavandatud perspektiivne jalgrattatee.

Planeeringuga kavandatav tegevus on käsitletav ÜP põhilahenduse muutmisena maakasutuse juhtotstarbe muutmise osas. Planeeringuga tuleb järgida teisi ÜP-s seatud nõudeid, sh säilitada kaitstav metsamaa, tagada rohekoridori toimimine planeeringualal, tagada Väike-Kabina järve avalik kasutus, puhke- ja supluskoha rajamine ning veekogu kallasraja toimimine, lahendada matka- ja suusaraja koridori kulgemine, planeerida maantee äärde jalgratta- ja jalgteed.

Planeeringu koostamise algstaadiumis on vajalik teostada planeeringualal asuva puistu dendroloogiline hindamine ja anda ülevaate puistu üldisest seisundist ja säilimise perspektiivist.

Planeeringu koostamise algstaadiumis on vajalik arheoloogiliste eeluuringute läbiviimine planeeringualal, et selgitada välja kinnistu jagamise ning ehitusõiguste määramise võimalikkus.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 56 lg 3 kohaselt tuleb planeeringust huvitatud isiku poolt tagada, et planeeringualal ei ületata müra sihtväärtust. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 ning vajadusel ette näha leevendavad meetmed.

Kaitsealuste liikide elupaikades planeerimisel tuleb teha koostööd Keskkonnaametiga.

Väike-Kabina järv tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist määrata avalikult kasutatavaks veekoguks, vältimaks probleeme supelranna ja kallasraja kasutamisel.

Tulenevalt planeerimisseadusest § 124 lg 8 tuleb kinnismälestise või selle kaitsevööndis arvestada detailplaneeringu koostamisel Muinsuskaitseametiga kooskõlastatud detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimusi. Muinsuskaitse eritingimustega tagatakse, et planeeritaval maa-alal kavandatavad muudatused ei mõjutaks oluliselt muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimist ega vaadeldavust.

Keskkonnakaitselistel kaalutlustel tuleb planeeringu koostamisel kaaluda võimalust ühiskanalisisatsiooniga liitumiseks.

Planeeringu koostamisel tuleb leida parim lahendus perspektiivse jalgratta- ja jalgteekoridorile ka väljapool planeeringuala vähemalt Kabina ja Haaslava tee bussipeatuste vahelise ala ulatuses, et tagada planeeringualale kavandatava jalgratta- ja jalgtee jätkuvus, ühendused planeeringuala ja bussipeatuste vahel ja teeületuskohad.

Detailplaneeringu algatamisel on teada, et planeeringu elluviimisega kaasneb vajadus ehitada välja avalikult kasutatavad tehnovõrgud ja –rajatised ning teed. Tagamaks avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamise on vajalik enne planeeringu kehtestamist sõlmida leping Luunja valla ja planeeringust Huvitatud isiku vahel detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks.

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. Detailplaneeringuga kavandatavale tegevusele on koostatud Alkranel OÜ poolt KSH eelhindang. Eelhindangu käigus jõuti järeldusele, planeeringu elluviimisel ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa keskkonnamõju kaasnemist, kui planeeringu koostamisel arvestatakse eelhindangus toodud soovitusi detailplaneeringu koostamiseks.

KSH algatamise vajalikkuse üle otsustamiseks on Luunja vallavalitsus küsinud seisukohta asjaomastelt asutustelt. Muinsuskaitseamet, Veeteede amet ja Keskkonnaamet on nõustunud planeeringu KSH mittealgatamisega. Maanteeamet nõustub otsuse eelnõu ja KSH eelhindanguga tingimusel, et planeeritav puurkaev ja reoveepuhasti koos neile ette nähtud sanitaarkaitsealadega jäävad täielikult tee kaitsevööndist välja. Terviseamet ei ole vastanud 30 päeva jooksul seisukoha küsimisele, seega saab järeldada, et neil ei ole eelnõu osas vastuväiteid.

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

Vastavalt planeerimisseadusele § 142 lg 2 koostoimes § 81 lg 1 ja 127 lg 1-3 on vald detailplaneeringu lähteseisukohad esitanud ettepanekute saamiseks asjaomastele isikutele ja asutustele. Planeeringu lähteseisukohtadele laekus kolm kirjalikku ettepanekut planeeringust huvitatud isiku poolt. Osapooltele sobilikud lahendused on leitud.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 4 lg 1, § 124 lg 6 ja 8, § 142, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 3, § 34 lg 2, § 35 lg-d 5 ja 6, Luunja valla üldplaneeringu, Luunja valla planeerimis- ja ehitusmääruse § 4 lg 1 p 1, Luunja valla planeeringu- ja keskkonnakomisjoni seisukoha, AS TRANSCOM VARA detailplaneeringu algatamise taotluse 11.03.2016 nr 7-2/405, Muinsuskaitseameti kirjad 18.05.2012 nr 1.1-7/1097 ja 08.08.2016 nr 1.1-7/1632-1, Keskkonnaameti kirjad 15.09.2017 nr 6-5/17/9845-2 ja 10.10.2017 nr 6-5/17/9845-4, Veeteede Ameti kirja 05.10.2017 nr 6-3-1/2556, Maanteeameti kirja 24.10.2017 nr 15-2/17-00012/653

Vallavolikogu otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Kabina külas Väike-Kabina (43202:002:0038) maaüksusel ja lähialal eesmärgiga kaaluda võimalusi planeeringualale üksikelamu kruntide ja puhkeala kavandamiseks.
2. Jätta algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine tingimusel, et planeeringu koostamisel arvestatakse eelhinnangus toodud soovitusi ning asutuste tingimusi.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad ja piir vastavalt lisale 1*. Juhul, kui planeeringu koostamise käigus selgub vajadus avalike teede rajamiseks ja ümberehitamiseks, laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu tee ala.
4. Detailplaneeringu eelnõud (eskiislahendust) tutvustavate materjalide esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.
5. Planeering tuleb koostada vastavalt Vabariigi Valitsuse 03.04.2008 määrusele nr 74 „Nõuded suplusveele ja supelrannale“.
6. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimise väljaehitamiseks/ rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks.
7. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute ja puhkeala rajamise kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.
8. Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu algatamise otsusest vastavate teadete ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees, valla infolehes Kodu Uudised ning Luunja valla veebilehel.
9. Vallavalitsusel korraldada KSH mittealgatamise otsustest teavitamine vastavalt KeHJS-ile § 33 lg 6.
10. Liikluskorralduse ja juurdepääsude lahenduseks tuleb esitada erinevate liikumisviiside analüüs.

11. Otsusega saab tutvuda Luunja valla veebilehel www.luunja.ee ning tööpäevadel
Luunja vallavalitsuses, asukohaga Puiestee 14 Luunja alevik.
12. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

* Kabina külas Väike-Kabina (43202:002:0038) maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad
(7 lk)

Radž Sauk
Volikogu esimees

