



LUUNJA

VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Luunja  
39

30. juuni 2021 nr

**Lohkva külas Miili (43201:001:1151) maaüksuse detailplaneeringu algatamine, planeeringuala piiri, suuruse ja lähtetingimuste kinnitamine**

Taotletud tegevus

Eraisik Kalev Kase on esitanud Luunja Vallavalitsusele taotluse algatada detailplaneeringu koostamine Lohkva külas Miili kinnistule eesmärgiga planeeringualal maakasutuse sihtotstarbe muutmiseks ja planeeringualal ehitusõiguse määramiseks äri- ja laohoonete rajamiseks.

Asukoht ja olemasolev olukord

Planeeringuala hõlmab Luunja vallas Lohkva külas Miili (43201:001:1151) maaüksust suurusega 10 976 m<sup>2</sup>. Katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa, hetkel on tegemist hoonestamata vähese kõrgjalastusega haritava maaga. Juurdepääs maatulundusmaale toimub Räpina maanteelt.

Seos kõrgema taseme strateegiliste dokumentidega ja teiste õigusaktidega

Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008.a määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering (edaspidi ka: ÜP). ÜP määrab planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks „põllumajandusmaa reserveeritud ärimaa“ ja määrab detailplaneeringu koostamise kohustusega alana hajaasustuses. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alal hajaasustuses on minimaalseks lubatud krundi suuruseks 1500 m<sup>2</sup>. Ärihoonete korruselisusele ja kõrgusele ÜP piiranguid ei sea. Ehitamisele ja planeerimisele esitatavad arhitektuuri nõuded ja nõuded tehnovõrkude paigutamisele on samad, mis tiheasustatud aladel: *Ehitatavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi. Ehitamisel tuleb hoone fassaad (arhitektuurselt liigendatud hoone esinduskülge) ehitada avaliku tee ja/või veekogu poole. Hoonestusalade määramisel tuleb arvestada reaalsete hoone suuruste ja kõrgustega, et teede äärde tekiks ühtlane rütm, vajadusel tuleb kasutada kohustusliku ehitusjoone nõuet.*

Taotleja soovitud ehitusõigus sisaldab nii ärimaa kui toomismaa (ladude maa) funktsiooniga krundi kasutust. Üldplaneeringu seletuskirjast tuleneb, et maakasutuse planeerimisel peab

üldplaneeringust tuleneva põhisihotstarbe osakaal kogu maakasutusest olema vähemalt 75%. Kavandatav tegevus ei ole käsitletav üldplaneeringu muutmisenä, kui säilitatakse ÜP antud põhiotstarbe, milleks on ärimaa, osakaal vähemalt 75% ulatuses.

Planeeringualal kehtib Riigihalduse ministri 27.02.2019 käskkirjaga nr 1.1-4/29 kehtestatud Tartumaa maakonnaplaneering 2030+. Tartu maakonnaplaneeringu 2030+ lahenduse järgi jääb taotletud detailplaneeringu ala olemasolevale tiheasumi alale. Tiheasumina käsitletakse maakonnaplaneeringus olemasolevat kompaktselt asustusega territooriumi osa koos kompaktselt asustuse arenguks kavandatava piiritletud maa-alaga, kus ruumiline areng toimub linliku struktuuriga alale omase ruumikasutusega. Tiheasum on eelistatud ala uute hoonete kavandamiseks. Maakonnaplaneeringu kohaselt paigutuvad maakondlikult olulisemad logistika-, äri- ja toomisalad põhiliselt Tartu linna ja selle lähiümbrusesse. Lohkva piirkonnas näeb maakonnaplaneering tootmis-, äri- ja logistikalaanana ette käesoleva detailplaneeringu alast u 100 m läänes paiknevat ala (AS Anne Soojus katlamajad, Grüne Fee Eesti AS, OÜ Tarmeko KV jt tootmisettevõtete territooriumid).

Luunja valla arengukavas tuuakse ühe strateegilise eesmärgina välja, et Luunja vald on sobilik keskkond ettevõtluseks. Luunja valla planeerimisele ja ehitustegevusele seatud eesmärkide saavutamiseks vajalike tegevuste hulgas tuuakse arengukavas välja ettevõtluseks sobivate alade väljaselgitamist ning planeerimist (vajadusel koostöös ettevõtjate ja arendajatega).

#### Detailplaneeringu algatamise põhjendused

Luunja Vallavolikogu leiab, et käesoleval juhul on põhjendatud detailplaneeringu koostamise algatamine järgmistel põhjendustel:

- 1) Taotletud tegevus tingimusega, et säilitatakse ÜP antud põhiotstarbe, milleks on ärimaa, osakaal vähemalt 75% ulatuses planeeringualast, vastab üldplaneeringule. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus (äri- ja laohooned) vastavas asukohas on perspektiivikas ja selle elluviimise tingimused soodsad. Lähtuvalt planeeringuala asukohast ning kavandatavast tegevusest ning kõrgema taseme strateegilistest dokumentidest on planeeringu koostamise algatamine põhjendatud.
- 2) Planeeringust huvitatud isik on võtnud kohustuse detailplaneeringuga kavandatavate (nii planeeringuala sees kui ka planeeringuala väliselt osas, mis on ette nähtud detailplaneeringu elluviimiseks ühendamaks planeeringuala ülejäänud avaliku taristuga (eelkõige võib viimaseks olla kinnistule juurdepääsutee ja ristmiku väljaehitamine)) otstarbekalt kasutatavate ja toimivate avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste (sh sademeveekanaliseerimine või sademeveekraavid ja –trüübid, ühisveevärk ja -kanaliseerimine) rajamiseks, vastavate kulude kandmiseks ning vallale võõrandamise tagamiseks olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste omanik.
- 3) 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.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, Luunja vallavolikogu 30.08.2018 määruse nr 42, planeerimisseaduse § 4 lg 2<sup>1</sup>, § 124 lg 10, § 125 lg 2, § 128 lg 1, § 130 lg 1, § 131 lg 2 Kalev Kase detailplaneeringu algatamise taotluse 12.02.2021 Luunja Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada detailplaneeringu koostamine Lohkva külas Miili (43201:001:1151) maaüksusele eesmärgiga kaaluda võimalust maa-alale äri- ja laohoonete rajamiseks.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähtetingimused, piir ja suurus vastavalt lisale 1. Planeeringuala piiri ja suurust võib muuta seoses juurdepääsuteede planeerimisega.
3. Planeering tuleb koostada vastavalt Luunja valla üldplaneeringule.
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 lähtudes muinsuskaitseaduses sätestatust.
  - 4.3. Täiendavate uuringute vajadus võib selguda detailplaneeringu protsessi käigus.
5. Planeeringu koostamise algatamisega ei kaasne planeeringu koostamise korraldajale kohustust mistahes teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoarajatiste väljaehitamiseks/ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks planeeringualal ega väljapool planeeringuala. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud kannab planeeringust huvitatud isik Lepingu nr 24-1/33 alusel.
6. Planeeringu algatamisega ei kaasne planeeringu koostamise korraldajale kohustust planeeringu koostamise tellimiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik Lepingu nr 24-1/34 alusel.
7. Vallavalitsusel korraldada 14 päeva jooksul detailplaneeringu algatamise otsusest vastava teate ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees, valla infolehes Kodu Uudised, Luunja valla veebilehel.
8. Otsusega saab tutvuda Luunja valla veebilehel [www.luunja.ee](http://www.luunja.ee) ning tööpäevadel Luunja vallavalitsuses, asukohaga Puiestee 14 Luunja alevik.

9. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

Lisa 1. Lohkva külas Miili (43201:001:1151) maatüksuse detailplaneeringu lähtetingimused, planeeringuala piir ja suurus.

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaimo Keerdo

vallavolikogu esimees