

TARTUMAA
LUUNJA VALLAVOLIKOGU
OTSUS

Luunja

28. mai 2015 nr 23

Lohkva külas Aura ja Volmeri maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Soojuse tee 18 maaüksuse (endise Volmeri maaüksuse) osas

Luunja Vallavolikogu 29.06.2006. a otsusega nr 6-9.1 on kehtestatud Lohkva külas Aura ja Volmeri maaüksuste detailplaneering. Detailplaneering näeb ette senise põllumajanduslike tootmishoonete maa sihtotstarbe muutmise tootmishoonete maaks, ühe hoone osalise rekonstrueerimise ja kuni 3 uue tootmishoone püstitamise. Lisaks nähakse planeeringuga ette juurdepääsude, parkimis- ja laoplatside rajamine. Planeering on käesolevaks ajaks osaliselt realiseeritud.

Soojuse tee 18 kinnistu omanik OÜ Tarmeko KV on esitanud 13.04.2015 avalduse tunnistada planeerimisseaduse § 27 lg 1 alusel kehtetuks Lohkva külas Aura ja Volmeri maaüksuste detailplaneering Soojuse tee 18 maaüksuse (endise Volmeri maaüksuse) osas, kuna soovitakse loobuda planeeringu edasisest elluviimisest Soojuse tee 18 maaüksusel.

Selgituseks on OÜ Tarmeko KV toonud asjaolud, et 2006. a on planeeringu koostamisel arvestatud Soojuse tee 18 (endise Volmeri) krundil ehitiste paiknemise ja kuju planeerimisel tookordsete tootmistehnoloogiatega. Käesolevaks ajaks on täiustunud puidutöötlemise tehnoloogiad ning muutunud vajadused.

Planeerimisseaduse § 27 lg 1 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeritava maa-ala kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist jääb Soojuse tee 18 kinnistu planeeringuta alaks. Soojuse tee 18 sihtotstarbeks on tootmismaa ning kinnistul asuvad tootmishooned. Kinnistu omanikud soovivad seoses suuremate investeeringutega muuta tootmistehnoloogiat. Kavandatav investeering on 8 miljonit eurot, mis loob eeldused Euroopa puidutöötlemise tipp tehnoloogia kasutamiseks ning puidu väärimiseks. Seoses sellega soovib kinnistu omanik kinnistul asuva tootmishoone laiendamist. Selle käigus tuleb muuta hoone kuju ning selle tulemusena oleks see erinev detailplaneeringust. Uue detailplaneeringu menetlemine on aeganõudev ning see seab ohtu investeeringute realiseerimise, sest uus tehnoloogia võidakse müüa teisele tootjale.

PlanS § 9 lg. 10 p. 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus lubada, välja arvatud riikliku kaitse alla võetud maa-alal või selle kaitsevööndis, samuti kultuurimälestise kaitsevööndis, loodusobjekti kaitsevööndis või miljööväärtslikul hoonestusalal, ilma detailplaneeringut koostamata tootmisettevõtte krundil olemasoleva tootmishoone laiendamist või selle kõrvalhoone püstitamist ja selleks ehitusprojekti koostamist.

PlanS § 3 sätestab planeerimise põhimõtted ning see norm on käsitletav üldnormina, kuna annab planeerimise üldised reeglid. PlanS § 9 reguleerib konkreetselt detailplaneeringutega seonduvat ning selle normi sätted on käsitletavad erinormina. Erinormi ja üldnormi vastuolu või erinevuse korral kuuluvad kohaldamisele erinormi sätted, seega PlanS § 9 ja sealhulgas ka selle lõike 10 punkt 1 sätted.

Kõnealuse tootmishoone laiendamisega ei suurene töödeldava puidu kogused, ei kahjustu naabrusõigused. Kinnitu omanik on piirinaabritega tootmishoone laiendamise kooskõlastanud. Tootmishoone kõrgus ei muutu, ei muutu ka ehitusalune pindala, samuti ei kaasne sellega keskkonnareostust, s.h. mürareastust. Tagatud on maakorraldusnõuetele vastav juurdepääs kinnistule ja tootmishoonetele. Tootmishoone laiendus on kooskõlas üldiste projekteerimise nõuetega. Detailplaneeringu koostamine soovitud ehitusõiguse saamiseks ei ole antud juhul otstarbekas. Seetõttu on põhjendatud kinnistu omaniku taotlus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Volikogu on menetlenud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ja kaalunud argumente kahel volikogu istungil, eelnõud on arutatud volikogu planeeringu ja keskkonnakomisjonis.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on kaalutusotsus, mille raames peab omavalitsus haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2 kohaselt kaaluma avalikke ja erahuvisid ning võimaldama kolmandatel või puudutatud isikutel ärakuulamisõiguse realiseerimist. Sellest tulenevalt teavitas vallavalitsus naabruses elavaid isikuid ja lähikonnas paiknevaid ettevõtteid ja asutusi ning küsis nende seisukohta.

Määratud kuupäevaks vastuväiteid ei laekunud.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 7 lg 2 ja 3, § 22 lg 1 p 33, planeerimisseaduse § 27 lg 1 ja 2, Luunja valla planeerimis- ja ehitusmääruse § 4 lg 1 p 5 ning OÜ Tarmeko KV avalduse alusel,

Volikogu o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Luunja Vallavolikogu 29.06.2006. a otsusega nr 6-9.1 kehtestatud Aura ja Volmeri maaüksuste detailplaneering Soojuse tee 18 maaüksuse (endise Volmeri maaüksuse) osas.
2. Teatada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest ajalehes Postimees ja valla infolehes Kodu Uudised.
3. Saata detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse ärakiri Tartu maavanemale ja riigi maakatastri pidajale ühe kuu jooksul otsuse tegemise päevast arvates.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.
5. Käesoleva otsuse peale võib esitada Luunja Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul teatavastegemisest või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

Radž Sauk
Volikogu esimees

