

TARTUMAA
LUUNJA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Luunja

31. märts 2016. a nr 17

Luunja Vallavalitsuse 16.04.2009. a korralduse nr 117

**„Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine Tilia ja Väike-Emajõe maaüksustele Veibri külas ja lähialale, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“
kehtetuks tunnistamine ning**

**Tilia (43201:003:0224) maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu
algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine**

Tilia ja Väike-Emajõe maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamist taotlesid OÜ Tilia ja OÜ Virens 25.07.2008. a Luunja Vallavalitsusele esitatud avaldusega. Detailplaneeringuga sooviti jagada Tilia (43201:003:0224; 43201:003:0223) ja Väike-Emajõe (43201:003:0220) maaüksused väikeelamu maa kruntideks. Detailplaneeringu koostamine algatati Luunja Vallavalitsuse 16. aprilli 2009. a korraldusega nr 117, planeeringu ülesanne on Tilia ja Väike-Emajõe maaüksuste üldplaneeringule vastav ümberkruntimine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine ja kruntide varustamine tsentraalsete tehnovõrkudega. Planeeringut ei asutud koostama.

2015. a on Tilia (43201:003:0224) maaüksuse omanik vahetunud. Uus omanik Roheline Agro OÜ esitas 11.01.2016. a vallale taotluse detailplaneeringu algatamise korralduse kehtetuks tunnistamiseks Tilia (43201:003:0224) maaüksuse osas ning uue detailplaneeringu algatamiseks Tilia (43201:003:0224) maaüksuse Veibri teest lõuna poole jäävale osale eesmärgiga maa-ala peamiselt elamukruntideks jagamiseks.

Luunja valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala reserveeritud elamumaa juhtotstarbega alal.

15.01.2016. a taotluses Luunja Vallavalitsusele avaldas Väike-Emajõe (43201:003:0220) maaüksuse omanik OÜ VIRENS soovi lõpetada Väike-Emajõe maaüksusel detailplaneeringu menetlus.

28.01.2016. a taotluses Luunja Vallavalitsusele avaldas Tilia (43201:003:0223) maaüksuse omanik OÜ TILIA soovi lõpetada Tilia (43201:003:0223) maaüksusel detailplaneeringu menetlus.

Tulenevalt haldusmenetluse seaduse § 14 lõikest 8 ja § 43 lõike 1 punktist 2 võib taotleja enne haldusmenetluse lõppemist oma taotluse igal ajal tagasi võtta, seega võib kinnistu omanik detailplaneeringu koostamisest igal ajal loobuda. Haldusmenetluse seadus § 68 lg 2 sätestab, et haldusakti kehtetuks tunnistamise otsustab haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal. Luunja valla planeerimis- ja ehitusmääruse § 4 lg 1 p 1 alusel on detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine vallavolikogu pädevuses. Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 2 alusel otsustab haldusorgan haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutlusõiguse

kohaselt, kui seadus ei keela haldusakti kehtetuks tunnistada või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistama.

Lähtudes asjaolust, et planeeringu koostamise algatamine on toimunud ligi 7 aastat tagasi, planeeringut ei ole asutud lähteseisukohtade kohaselt koostama ja planeeringuala kinnisasja omanikud on esitanud taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks ning seadus ei keela ega kohusta detailplaneeringu algatamise otsust kehtetuks tunnistada, on otstarbekas tunnistada Luunja Vallavalitsuse 16. aprilli 2009. a korralduse nr 117 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine Tilia ja Väike-Emajõe maaüksustele Veibri külas ja lähialale, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“ kehtetuks ning algatada vastavalt kinnitu omaniku soovile uue detailplaneeringu koostamine Tilia (43201:003:0224) maaüksuse lõunaosale ja lähialale.

Aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, haldusmenetluse seaduse § 14 lg 8, § 43 lg 1 p 2, § 64 lg 2 ja 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1, Luunja valla planeerimis- ja ehitusmääruse § 4 lg 1 p 1, planeerimisseaduse (kuni 30.06.2015 kehtinud redaktsioon) § 10 lg 5, 01.07.2015 jõustunud planeerimisseaduse § 128 lg 1, § 130 lg 1 ja § 131 lg 2, taotlused: Roheline Agro OÜ 15.01.2016, OÜ VIRENS 15.01.2016, OÜ TILIA 28.01.2016 ning Luunja valla planeeringu- ja keskkonnamõju komisjoni seisukoha

Vallavolikogu otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Luunja Vallavalitsuse 16. aprilli 2009. a korraldus nr 117 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine Tilia ja Väike-Emajõe maaüksustele Veibri külas ja lähialale, lähteseisukohtade kinnitamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine“;
2. Algatada Veibri külas Tilia (43201:003:0224) maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga kaaluda võimalust planeeritava maa-ala üksikelamu ja kaksikelamu maa kruntideks jagamiseks ning ehitusõiguse seadmiseks.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad ja piir vastavalt lisale 1.
4. Vallavalitsusel korraldada detailplaneeringu algatamise korralduse kehtetuks tunnistamise ja uue detailplaneeringu algatamise otsusest vastavate teadete ilmumine Ametlikes Teadaannetes, ajalehes Postimees, valla infolehes Kodu Uudised ning Luunja valla veebilehel.
5. Otsusega saab tutvuda Luunja valla veebilehel www.luunja.ee ning tööpäevadel Luunja vallavalitsuses, asukohaga Puistee 14 Luunja alevik.
6. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.

Lisa 1: Tilia (43201:003:0224) maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad (5 lk)

Radž Sauk
Volikogu esimees



**Tilia (43201:003:0224) maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu
lähteseisukohad**

Lähteseisukohtade kehtivus: 18 kuud

1. Detailplaneeringu koostamine

Planeeringu koostamiseks ja finantseerimiseks sõlmitakse haldusleping, milles fikseeritakse poolte kohustused detailplaneeringu koostamisel ja koostamise rahastamisel. Tulenevalt planeerimisseadusest § 4 lg 5 koostoimes § 6 p 10 võib planeeringut koostada geograafia, arhitektuuri või maastikuarhitektuuri eriala magistritasemele vastava kõrgharidusega või vastutava spetsialisti taseme kutsetunnistusega isik või isik, kellele on antud ruumilise keskkonna planeerija kutse.

2. Planeeringu eesmärk

Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalust planeeritava maa-ala üksikelamu maa ja kaksikelamu maa kruntideks jagamiseks ning ehitusõiguse seadmiseks.

3. Andmed planeeringuala kohta

Tilia (43201:003:0224) maaüksus (maatulundusmaa 100%) asub Luunja vallas Tartu linna piiril Vana-Ihaste elamuala naabruses, tegemist on endise Ihaste Puukooli maa-alaga. Planeeringuala moodustab Tilia maaüksusest ca 5,5 ha hõlmates Veibri teed ja sellest lõuna poole jäävat osa ning lähialana osa Jõekaare tee maaüksusest.

4. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Luunja valla üldplaneering;

Emajõe maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Luunja Vallavolikogu otsusega 26. märts 2009. a nr 16).

5. Olemasolevad geodeetilised alusplaanid

Puuduvad.

6. Nõuded koostatavale planeeringule

6.1. Detailplaneeringu koostamise aluskaardiks võtta digitaalselt mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, kus on esitatud andmed koostaja kohta (firma nimi, litsentsi nr, töö nr) ja mõõdistamise aeg. Detailplaneering koostada kuni 2 aastat vanale alusplaanile, mis on kooskõlastatud võrguvaldajate poolt ja esitatud läbi Tartu geoarhiivi.

6.2. Planeeringuga esitada:

6.2.1. Planeeringuala asukoht;

- 6.2.2. Olemasoleva olukorra iseloomustus: esitada kinnistute piirid, aadressid ja maakasutuse sihtotstarbed vähemalt 40 m ulatuses väljapool planeeringuala; õiguslikul alusel püstitatud hooned; seadusjärgsed kitsendused ja ulatus, senised kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta ning kitsendust põhjustavad objektid; planeeritavale maa-alale jäävate teede nimed; olemasolevad tehnovõrgud, olemasolevad puud, olemasolevat olukorda iseloomustavad muud andmed.
- 6.2.3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs: olemasolev ja planeeritud liiklusskeem, juurdepääsud kruntidele, sõiduteed ja jalakäijate/jalgratturite liikumissuunad; kontaktvööndi kinnistute struktuur, hoonestuse paiknemise, tüübi ja mahu ning ehitusjoonte ülevaade.
- 6.2.4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.
- 6.2.5. Krundi ehitusõigus (esitada põhijoonisel tabeli kujul):
 - 6.2.5.1. lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed: üksikelamu maa, kaksikelamu maa, tee maa, tootmisotstarbega maad tehnovõrkudele, haljasala, puhke- ja spordirajatiste maad;
 - 6.2.5.2. hoonete suurim lubatud arv krundil: kuni 2000 m² suurusel krundil 2 hoonet, üle 2000 m² suurusel krundil 3 hoonet;
 - 6.2.5.3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: määrata planeeringuga, mitte suurem kui 15% krundi pindalast;
 - 6.2.5.4. hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 9 m maapinnast.
- 6.2.6. Teede maa-alad ning liiklus- ja parkimiskorraldus esitada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 843:2003:
 - 6.2.6.1. liikluskorralduse põhimõtted;
 - 6.2.6.2. tee maa-ala ja selle elementide (sõidutee, kõnnitee, jalgrattatee, haljasalad, bussipeatused) kirjeldus, teekatte tüüp ja laiused;
 - 6.2.6.3. kruntida välja Veibri tee maa-ala minimaalselt 15 m laiuse koridorina, näha ette tee jalakäijate ja jalgratturite liiklemiseks, bussipeatused taskutes, vähemalt ühepoolne allee;
 - 6.2.6.4. juurdepääsuteede koridorid planeerida min. 10 m laiusena, näha ette kõnniteed ja vähemalt ühepoolne allee;
 - 6.2.6.5. parkimine lahendada oma krundil;
 - 6.2.6.6. määrata krundile pääsu asukohad, Veibri teelt ei ole lubatud juurdepääsude rajamine;
 - 6.2.6.7. umbteid mitte planeerida pikemana kui 150m;
 - 6.2.6.8. märkida ära teede avalikku kasutusse määramise vajadus;
 - 6.2.6.9. planeerida liikluse rahustamise meetodite rakendamine;
 - 1.1.1.1. määrata kavandatava tee absoluutkõrgused.
- 6.2.7. Kujad lahendada vastavalt normatiivdokumentidele koos viitega seadusandlikule aktile.
- 6.2.8. Ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine:
 - 6.2.8.1. hoonestus peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega ja parandama elukeskkonna kvaliteeti;
 - 6.2.8.2. hoonete maapealne korruselisus: põhihoonel 1-2, abihoonel 1;
 - 6.2.8.3. määrata lubatavad viimistlusmaterjalid, mittelubatavad matkivad materjalid;
 - 6.2.8.4. määrata katusekalle, harja suund ja materjal;

- 6.2.8.5. määrata hoone ± 0.00 sidumine;
- 6.2.8.6. määrata kohustuslik ehitusjoon, millel peab asuma põhihoone põhimaht;
- 6.2.8.7. määrata piirete materjal, kõrgus ja tüüp;
- 6.2.9. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted:
 - 6.2.9.1. määrata säilitatav kõrghaljastus;
 - 6.2.9.2. määrata krundi haljastatavad osad, sh kõrghaljastus min. 10 % peab olema kõrghaljastus;
 - 6.2.9.3. anda vertikaalplaneerimise põhimõtted (maapinna kõrguse muutmine, sademete vee ärajuhtimine jt), kindlustades sademevee mittevalgumise kõrvalkinnistutele;
 - 6.2.9.4. määrata vaba aja veetmise alad (puhkealad).
- 6.2.10. Tehnovõrkudele- ja rajatistele reserveeritavad maa-alad. Planeeringuga anda planeeritud tehnovarustuse arvestuslikud põhinäitajad ja põhimõtteline lahendus:
 - 6.2.10.1. elektrivarustus;
 - 6.2.10.2. ühisveevärk ja –kanalisatsioon;
 - 6.2.10.3. sademeveekanalisatsioon;
 - 6.2.10.4. tuletõrje veevarustus;
 - 6.2.10.5. küte;
 - 6.2.10.6. sidevarustus;
 - 6.2.10.7. planeeritud teede äärde tuleb kavandada tänavavalgustus.
- 6.2.11. Keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine:
 - 6.2.11.1. jäätmekäitluse korraldamine;
 - 6.2.11.2. tingimused kalda ehituskeeluvööndis ja piiranguvööndis tegutsemiseks;
 - 6.2.11.3. muud tingimused.
- 6.2.12. Servituutide määramise vajadus, sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajaduse märkimine: määrata planeeringuga.
- 6.2.13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused: lahendada vastavalt Eesti Vabariigi standardile EVS 809-1:2002.
- 6.2.14. Muud seadusest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus: määrata planeeringuga.
- 6.2.15. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.
- 6.2.16. Planeeringu rakendamise võimalused:
 - 6.2.16.1. kavandatavad puhkealad näha ette avalikult kasutatavaks;
 - 6.2.16.2. kavandatavad teed näha ette avalikult kasutatavaks teeks.

7. Detailplaneeringu koosseisus esitatavad joonised

- 7.1. Situatsiooni skeem, M 1:5000;
- 7.2. Olemasolev olukord vastavalt p. 6.2.2., M 1:500;
- 7.3. Planeeringuala mõjuala funktsionaalsete ja ehituslike seoste joonis vastavalt p. 6.2.3., M 1: 2000;
- 7.4. Põhijoonis vastavalt p. 6.2.4.- 6.2.9., M 1: 500;
- 7.5. Planeeritud maakasutus ja kitsendused vastavalt p. 6.2.1.0-6.2.14., M 1: 500;
- 7.6. Tehnovõrkude planeering vastavalt p. 6.2.10., M 1: 500;

Mõõtkavad võivad erineda nõutust tingimusel, et joonised oleks loetavad.

8. Planeeringu juurde kuuluvad lisad

- 8.1. Luunja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta (väljavõtted ajalehest "Postimees", "Kodu Uudised", Ametlikest Teadaannetest);
- 8.2. Detailplaneeringu lähteseisukohad;
- 8.3. Tehnilised eeltingimused tehnovõrgu valdajatelt;
- 8.4. Koostöö, kooskõlastused ja arvamused;
- 8.5. Planeeringulahenduse mahuline illustratsioon;
- 8.6. Luunja Vallavalitsuse korraldus detailplaneeringu vastuvõtmise ja avaliku väljapaneku kohta. (väljavõtted ajalehest "Postimees", "Kodu Uudised");
- 8.7. Kirjavahetus (kronoloogilises järjekorras) avalikul väljapanekul laekunud arvamustega;
- 8.8. Luunja Vallavalitsuse protokolliline otsus detailplaneeringule esitatud arvamuste kohta (juhul kui arvamusi laekus);
- 8.9. Detailplaneeringu avaliku arutelu koosoleku protokoll;
- 8.10. Vajadusel detailplaneeringu heakskiit maavanema poolt;
- 8.11. Luunja Vallavolikogu otsus detailplaneeringu kehtestamise kohta (väljavõtted selle kohta ajalehest "Postimees", "Kodu Uudised", Ametlikest Teadaannetest);
- 8.12. Muud planeeringuga kaasnevad dokumendid.

9. Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel

Planeeringu koostaja kaasab planeeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, Tartu linna, õiguslikul alusel maakasutajad, elanikud, naabrid ja teised huvitatud isikud ning teeb koostööd maa-ala olemasolevate või kavandatavate tehnovõrkude omanikega või valdajatega.

10. Detailplaneeringu kooskõlastamine.

Detailplaneering tuleb kooskõlastada:

- 10.1. Lõuna-Eesti Päästkeskusega;
- 10.2. Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regiooniga;

Kooskõlastused/koostöö võtta 2 eksemplarile vastavale joonisele ning tekstilised kooskõlastused lisada planeeringu lisade kausta. Planeeringu tekstilises osas esitada kooskõlastuste/koostöö kokkuvõtte, kus on näidatud, millisel joonisel/leheküljel kooskõlastus asub, kooskõlastatava instantsi nimi ja kooskõlastuse kuupäev, kehtivusaeg, märkused ning kooskõlastaja nimi ja ametinimi.

11. Detailplaneeringu avalikustamine

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ning avaliku arutelu korraldab Vallavalitsus. Arutelu aeg ja koht avalikustatakse valla infolehes „Kodu Uudised”, ajalehes "Postimees", Luunja valla veebilehel ja valla vastava küla avalikkusele avatud üldkasutatavas hoones või kohas.

12. Detailplaneeringu vormistamine ja esitamine

Detailplaneering vormistada soovitavalt Siseministeeriumi poolt välja antud juhendmaterjali „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013” alusel (kättesaadav: <https://www.siseministeerium.ee/ruumilise-planeerimise-leppemargid-2013/>.)

Lubatud/ keelatud ehitise kasutamise otstarbed määratakse majandus- ja taristuministri 02.06.2015 nr 51 alusel. Ennem planeeringu koostöö ja

kooskõlastamise läbiviimist esitada planeeringu lahendus Luunja Vallavalitsusele läbivaatamiseks ühes eksemplaris paberkandjal ja digitaalselt .pdf ja dgn või dwg failid. Detailplaneeringu projekt Vallavalitsusele koostöö ja kooskõlastamise ning vastuvõtmise läbiviimiseks ning avalikuks väljapanekuks ja aruteluks esitatakse kahes eksemplaris paberkandjal ja elektroonilisel andmekandjal teksti, jooniste ja planeeringulahenduse illustratsiooni .pdf failid. Lõplik detailplaneering esitada 4 eksemplaris, neist 2 arhiivimaterjalide hoiustamise nõuete kohaselt ja elektroonilisel andmakandjal kahes eksemplaris (tekstiosa doc – formaadis, joonised dgn või dwg-formaadis ning mõlemad pdf formaadis, digitaalselt allkirjastatud kooskõlastused ja koostöö ddoc formaadis).

Lähteseisukohad koostas: Evelin Karjus



Joonis 1. Planeeritava ala piir