



## LUUNJA VALLAVALITSUS

### KORRALDUS

Luunja

11. märts 2020 nr 77

#### **Veibri külas Tilia maaüksuse lõunaosa detailplaneeringu kehtestamine**

Veibri külas Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu muutmiseks uue detailplaneeringu koostamise on algatatud Luunja Vallavolikogu 28.03.2019 otsusega nr 19. Planeeringu eesmärk on kaaluda võimalusi elamukruntide lubatud suurima ehitisealuse pindala suurendamiseks 20%-le ja hoonestusalade suurendamist. Vastavalt planeerimisseadusele § 140 lg 7 tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus detailplaneering. Detailplaneeringu ala hõlmab Veibri külas asuvaid Jõeharu tee ja Jõeharu põik transpordimaa krunte ning nendega piirnevaid elamumaa krunte Jõeharu tee 1 kuni Jõeharu tee 11 ja Jõeharu põik 1 kuni Jõeharu põik 19. Planeeringualasse on kaasatud ka osa Jõekaare tee transpordimaa maaüksusest. Planeeringuala suurus on 5,3 ha. Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringuga on ette nähtud 23 üksikelamu krundi moodustamine suurustega 1500- 3000 m<sup>2</sup>. Elamukruntidele on antud ehitusõigus ühe üksikelamu ja olenevalt krundi suurusest ühe kuni kahe abihoone rajamiseks. Detailplaneeringu muutmiseks uue detailplaneeringu koostamise eesmärk on kaaluda võimalusi elamukruntide suurima lubatud ehitisealuse pinna suurendamiseks 20%ni krundi pinnast ja kruntide lubatud hoonestusalade suurendamist. Planeeringuga suurendatakse krundi lubatud suurimat ehitisealust pindala 10-15-lt %-lt 20-le %-le ning suurendatakse hoonetusalasid. Planeeringu tekstis ja joonistel kajastatud planeeringulahendus muus osas tuleneb Veibri külas Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringust. Detailplaneeringu koostaja on AB Artes Terrae OÜ. Planeeringulahendus on kooskõlas valla üldplaneeringuga. Planeeringu on kooskõlastanud Päästeamet.

Luunja Vallavolikogu võttis 22.08.2019 otsusega nr 47 detailplaneeringu vastu ja suunas avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 23.09-06.10.2019. 06.10.2019 taotles Ihaste Selts MTÜ kirjalike arvamuste esitamiseks tähtaja pikendamist. Luunja Vallavalitsus oli taotlusega nõus ja andis Ihaste Seltsile kirjaliku arvamuse esitamise uueks tähtajaks 13.10.2019. 13.10.2019 laekus Ihaste Selts MTÜ kirjalik avaldus arvamustega. Eeltoodust tulenevalt loetakse arvamus esitatuks tähtaegselt. 04.12.2019 esitas Luunja Vallavalitsus Ihaste Seltsil MTÜ-le oma põhjendatud seisukohad laekunud arvamuste kohta ning teavitas detailplaneeringu avaliku arutelu toimumisest 06.01.2020 Luunja vallamajas. Ihaste Selts MTÜ esindajat arutelul ei osalenud. 07.01.2020 andis Luunja Vallavalitsus MTÜ-le Ihaste Selts kirjalikult teada, et nad võivad oma arvamustest loobuda sellest valda teavitades ja andis selleks tähtaja 10.01.2020. Ihaste Selts MTÜ oma arvamusest ei loobunud. Seega ei

leitud avalikustamise käigus kõiki osapooli rahuldavat lahendust, ei jõutud kokkuleppele ning esitatud vastuväited ja ettepanekud jäid üles.

17.01.2020 esitas Luunja Vallavalitsus planeerimisseaduse § 138 lg 1 alusel detailplaneeringu heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. Arvestamata arvamuste ärakuulamine toimus Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talituses 03.02.2020. Ärakuulamisel osalesid Kalle Pilt ja Anneli Ernits Ihaste Seltsist, Evelin Karjus Luunja Vallavalitsusest ning Margus Hendrikson Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talitusest.

### **Arvestamata jäänud arvamused ja neile antud kohaliku omavalitsuse seisukohad:**

Ihaste Selts MTÜ on esitanud järgnevad ettepanekud:

1. Koos detailplaneeringuga on hädavajalik lahendada transpordi küsimused planeeritavast elamurajoonist Tartu kesklinna ja Ihaste sillale. Meil on hea meel, et suunate Tilia põhjaosa elanike liiklusvoo uue rajatava maanteelõigu Andrese-Metsamehe maa-alade kaudu Lohkva-Kabina-Vanamõisa teele. Kindlasti on vajalik antud tee väljaehitamine enne hoonetele ehituslubade andmist. Lisaks on vajalik tagada lõunaosa ja põhjaosa taga asuvate piirkondade (nt Kaare tee piirkond) planeeringuteelanike juurdepääs nimetatud teele. Üheks võimaluseks on Anette tee ühendada otse rajatava tee ja Veibri teega. Ka see tee oleks vajalik rajada enne Tilia lõunaosa planeeringu väljaehitamist.

2. Vajalik on vähendada elamute arvu detailplaneeringus ning suurendada kruntide pindala. Sellega väheneb oluliselt liikluskoormus.

3. Kuna tegemist on Ihaste asumiga, siis tuleks planeeringusse lisada oluliselt rohkem rohealasid ja nõuda võimalikult palju endise puukooli kõrghaljastuse säilimist. Praeguses planeeringus nähakse ette haljasala ca 5% mahust, millest suur osa on väga kehvasti kasutatav (kraaviäärne siil, teed ja tänavate ääred). Ihaste Selts teeb ettepaneku haljasala mahtu suurendada 20%ni planeeringualast sh säilitada mõni kõrghaljastusega metsatukk.

4. Ihaste linnaosa ja Tilia põhjaosa arenduse vahele (kraavikaldale) on sobiv rajada kõrghaljastuse vöönd, et takistada müra ja tolmu levikut pika ehitustegevuse ajal. Rajatav kõrghaljastuse vöönd säilitab Ihastele omase roheline elukeskkonna. Lisaks on vajalik kraavi kõrval paiknev avalikus kasutuses olev ala sulgeda aiaga, et ohutuse huvides takistada laste võimalikku pääsemist kraavile. Kraavi ja kraaviserva ala kinniseks muutmine on hea ka selle ala naaberkruntide (Ranna pst elanike, vallaelanike) turvalisuse huvides.

### **Luunja Vallavalitsus esitas põhjendatud seisukohad laekunud arvamuste kohta:**

1. Planeeringu muudatusega ei muudeta kehtiva Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu liikluskorralduse lahendust, vaid üksnes ehitusõigust suurendatakse eramukruntide ehitisealust pindala 10-15-lt %-lt 20-le %-le ning hoonetusalasid. Planeeringu tekstis ja joonistel kajastatud planeeringulahendus muus osas tuleneb kehtivast Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringust. Planeeringu muudatusega ei kaasne täiendavat liikluskoormust võrreldes kehtestatud Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringuga. Kehtestatud Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringule koostati Inseneribüroo

Stratum poolt (hõlmab nii põhjaosa kui lõunaosa) liiklusuuring. Vastavalt uuringule suudab olemasolev tänavavõrk planeeringualale ette nähtud objektide liiklust teenindada, ainus muutus on riigimaantee 22252 ja Kasesalu tee ristmikul, kus peale planeeringu rakendamist muutub ristmiku teenindustaseme väärtus tasemele B, mis on standardiga lubatud väärtus ega põhjusta olulisi liiklusprobleeme; uuringus on soovitatud jalgrattaliikluse ja ühistranspordiliikluse soodustamist. Liinivõrgu ja bussimarsruudi muutmine saab toimuda Tartu linna ja Luunja valla koostöös. Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneering võeti vastu Luunja Vallavalitsuse 29.03.2017 korraldusega nr 114. Planeeringu avalik väljapanek toimus 24.04-07.05.2017. Luunja Vallavalitsuse kirjaga 30.03.2017 nr 7-2/543 teavitati detailplaneeringu avalikust väljapanekust Ihaste Seltsi. Avaliku väljapaneku kestel planeeringule kirjalikke ettepanekuid ega vastuväiteid ei esitatud. Planeering kehtestati Luunja Vallavolikogu 15.06.2017 otsusega nr 40. Tänapäevaks on planeeringuga ette nähtud teed rekonstrueeritud ja rajatud kergliiklusteed. Olemasolevate kokkulepete alusel on Tilia lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu elluviimiseks ehitatud Tartu linnas ja Luunja vallas välja Lõkketule tänav ja Veibri tee Lõkketule-Hipodroomi-Kesakanni ristmikust kuni Veibri tee L3 kinnistuni ja rajatud kergliiklustee ca 900 m lõik. Tilia maaüksuse põhjaosa detailplaneeringu elluviimisel on ette nähtud rekonstrueerida täiendavalt veel Veibri tee Veibri tee L2 kinnistust kuni Veibri tee L7 kinnistuni (ca 450 m lõik), et suunata liiklust planeeringualalt ka Kabina teele. Seega on arendaja ja Luunja vald panustanud märkimisväärselt olemasoleva tänavavõrgu ümberehitusse. Veibri tee ja Kasesalu tee on kehtiva Luunja valla üldplaneeringu kohaselt määratud kohalikuks maanteeks, millele on määratud perspektiivne linnaliini kulgemine ja jalgrattateed. Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ sätestab, et tiheasumi teede/tänavate võrk tuleb sidustada naabertiheasumitesse ja keskusse suunduvate teede/tänavatega. Liiklus on planeeringualalt suunatud Tartu linnas Lõkketule ja Hipodroomi tänavatele ning Luunja vallas Veibri teele, olles kooskõlas kehtivate Tartu linna ja Luunja valla üldplaneeringutega ja vastab selliselt ka Tartumaa maakonnaplaneeringu põhimõtetele. Liikluskorraldus magistraaltänavate kaudu linna piirilt edasi kesklinna ja Ihaste sillale on kavandatud Tartu linna üldplaneeringuga ning seda käesoleva detailplaneeringuga muudeta. Kaare teelt on olemas väljapääs Veibri tee kaudu nii Lõkketule-Hipodroomi suunal kui ka Kabina maantee suunal. Perspektiivse Anette tee väljaehitamine Tilia lõunaosa detailplaneeringu realiseerumiseks ei ole vajalik ega põhjendatud. Eeltoodust tulenevalt puudub planeeringu muudatusega vajadus liikluskorralduse põhimõtete muutmiseks, ettepanekut ei arvestatud.

2. Detailplaneeringuga ei muudeta kehtiva Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud kruntide piire ega suurust, vaid üksnes kehtivat ehitusõigust: suurendatakse eramukruntide ehitisealust pindala 10-15-lt %-lt 20-le %-le ning hoonetusalasid. Planeeringu muudatusega ei kaasne täiendavat liikluskoormust võrreldes kehtestatud Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringuga. Kehtestatud Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringuga on kavandatud elamukrunte suurusega 1502- 2529 m<sup>2</sup>. Planeering vastab Luunja valla üldplaneeringule, mis määrab detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel minimaalseks krundi suuruseks 1500 m<sup>2</sup>. Planeering arvestab ka teiste kontaktvööndi detailplaneeringute lahendustega. Eeltoodust tulenevalt ei ole elamute arvu vähendamine ja kruntide suurendamine planeeringualal põhjendatud ega vajalik, ettepanekut ei arvestatud.

3. Planeeringu muudatusega suurendatakse kruntide ehitisealust pindala 10-15-lt %-lt 20-le %-le, millega võib kaasneda roheala vähenemine elamukrundi sees 5-10% täiendava ehitusala

arvelt. Sellele vaatamata jääb krundisise teede, platside ning roheala alla 80 % krundi pindalast, mis tagab rohke roheluse ja haljastuse osakaaluga piirkonnale omase aedlinliku elamuala arengu. Hoonestuse ja haljastuse osakaalu kaalutlemisel on lähtutud samastest planeeringulahendustest lähipiirkonnas. Planeeringu tekstis ja joonistel kajastatud planeeringulahendus muus osas tuleneb kehtivast Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringust. Kehtestatud Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringuga kavandatud avaliku haljasala maa krunt suurusega 3369 m<sup>2</sup> tagab kavandatud uutele elamukruntidele piisava avaliku puhkeala. Detailplaneeringuga kavandatud haljasala maa krunt on piisav selleks, et avalikkuse vajadus avalikult kasutatava roheala järgi oleks täidetud. Lisaks on kavandatud tänavavahaljastus alleena. Huvi veelgi suurema haljasala vastu, arvestades ka planeeringuala suurust tervikuna (23 ühepereelamu krunti), ei ole põhjendatud ega ole suurema kaaluga kinnisasja omaniku õigusest oma kinnistut planeerida, kasutada ja käsutada. Käesolev detailplaneering on kooskõlas valla ruumilise arengu põhimõtetega ja on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega. Eeltoodust tulenevalt ei ole ettepanekut arvestatud.

4. Antud arvamus ei käsitle Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneeringu osalist muudatust ega sellega seotud maa-ala. Seoseid ei leitud ja planeeringus muudatusi ei tehtud.

Kokkuvõtvalt leidis Luunja Vallavalitsus, et Ihaste Seltsi esitatud arvamustes ei ole sisulisi argumente, mis viitaksid arvamuse esitajate põhiõiguste või muudest seadustest tulenevate isiklike õiguste rikkumisele ega vastuolule avalike huvidega.

**Rahandusministeeriumi koondseisukoht arvamuste osas, milles vaidlevad osapooled kokkulepet ei saavutanud:**

03.02.2020 Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Tartu talituses toimunud ärakuulamisel saavutati kokkulepe Ihaste Seltsi poolt esitatud arvamuse nr 2 (elamute arvu vähendamine ja kruntide pindala suurendamine) osas. Teiste esitatud arvamuste osas vaidlevad osapooled kokkulepele ei jõudnud.

Rahandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahendus kooskõlas kehtiva valla üldplaneeringuga. Ihaste Seltsi esitatud arvamuste mitteametlikult on kohalik omavalitsus igakülgset selgitanud, kaalutud ja põhjendatud. Rahandusministeeriumi nõustub vallavalitsuse selgitustega ja lisab, et planeeringu sisulise lahenduse kujundamine on kohaliku omavalitsuse ainupädevuses olev kaalutusotsus ning võetud seisukohti on argumenteeritud. Subjektiivse hinnangu andmine planeeringulahenduse otstarbekuse kohta ei ole heakskiidu andja pädevuses.

Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS § 126 lõike 1 punkt 8 ülesanne haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine. Ettepanek 4 hõlmab Tilia maaüksuse põhjaosa detailplaneeringu, mitte käesoleva detailplaneeringu, ala. Detailplaneeringuga saab lahendada vaid planeeringuala piiridesse jäävat, laiema ümbruskonna liikluskorralduse küsimustele on lahendusi võimalik leida valla uue üldplaneeringu koostamise käigus ning tehes koostööd naaberomavalitsuse Tartu linnaga. [---] Rahandusministeerium palub edaspidi planeeringu nimetuses vältida sõnaühendit „planeeringu muutmise“, „planeeringu osaline muudatus“ jms vältimaks vastuolu planeerimisest seaduses sätestatud põhimõtetele, et planeeringu muutmiseks tuleb koostada uus samaliigiline planeering.

Kokkuvõttes asus Rahandusministeerium seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele ning puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS §-s 138 sätestatud pädevusele ning andis planeeringule heakskiidu.

Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtetuks 15. juuni 2017. a Luunja Vallavolikogu otsusega nr 40 kehtestatud Veibri külas Tilia maaüksuse lõunaosa ja lähiala detailplaneering Jõeharu tee, Jõeharu põik ja Jõekaare tee transpordimaa kinnistute ning nendega piirnevate elumumaa kruntide Jõeharu tee 1 kuni Jõeharu tee 11 ja Jõeharu põik 1 kuni Jõeharu põik 19 osas.

Võttes aluseks eeltoodu, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 139 lg 1, § 140 lg 8, AB Artes Terrae OÜ koostatud Veibri külas Tilia maaüksuse lõunaosa detailplaneeringu toimiku (töö nr 1937P3) ning Rahandusministeeriumi kirja 05.03.2020 nr 14-11/440-2 Luunja Vallavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Veibri külas Tilia maaüksuse lõunaosa detailplaneering vastavalt lisale 1\*.
2. Teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes Postimees ja valla infolehes Kodu Uudised, Ametlikes Teadaannetes ja Luunja valla veebilehel.
3. Saata teade detailplaneeringu kehtestamise kohta ja kehtestatud planeering valdkonna eest vastutavale ministrile ja riigi maakatastri pidajale.
4. Teatada detailplaneeringu kehtestamisest planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele.
5. Korraldus jõustub selle teatavakstegemisest.
6. Korralduse peale võib esitada Luunja Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul teatavakstegemisest või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

\*Lisa 1: Veibri külas Tilia maaüksuse lõunaosa detailplaneering.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Aare Anderson  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Aime Koor  
vallasekretär