



LUUNJA VALLAVOLIKOGU OTSUS

Luunja

26.10.2026 nr 1-3/34

Veibri külas Nurme tee 8a maaüksuse detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine

Nurme Tee Arendus OÜ (registrikood 16777481) esitas 27.07.2023 avalduse (registreeritud 27.07.2022 nr 6-1/699-1) detailplaneeringu algatamiseks Veibri külas asuval Nurme tee 8a katastriüksusel. Luunja Vallavalitsus pikendas 25.08.2023 kirjaga nr 6-1/699-2 menetlustähtaega ning 12.09.2023 kirjaga nr 6-1/699-3 esitas seisukoha esialgsele eskiislahendusele. Nurme Tee Arendus OÜ saatis 28.09.2023 (registreeritud 28.09.2023 nr 6-1/699-4) korrigeeritud eskiislahenduse.

Planeeringuala pindala on ligikaudu 1,5 ha ning see hõlmab Nurme tee 8a (katastritunnus 43201:003:0500) katastriüksust. Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine elamuehituse eesmärgil. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub. Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määrusega nr 8-1 kehtestatud Luunja valla üldplaneering. Üldplaneeringu kaart nr 1 „Maakasutus“ kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarve elamumaa (väikeelamu maa). Üldplaneeringu kaart nr 2 „Ehitustingimused“ kohaselt on tegemist tiheasutusega alaga, kus maaüksuste kruntimine ja uute hoonete ehitamine saab toimuda vaid kehtestatud detailplaneeringute alusel. Üldplaneeringu kohaselt on aladel krundi minimaalne lubatud suurus 1000 m², v.a. teede jt tehnorajatiste maa ning alale võib planeerida vaid ühepere- või kahepere elamuid. Avalikud teed tuleb planeerida lähtudes standardist nr EVS 843:2003 nii, et sellel oleks võimalus liikuda nii jalakäijatel kui jalgratturitel. Planeeritavate teekoridoride vähim lubatud laius on 10 m. Ehitatavad hooned peavad oma suuruse kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi. Detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus Luunja valla üldplaneeringuga.

Tartumaa maakonnaplaneering 2030+ kohaselt on planeeringuala puhul tegemist olemasoleva tiheasumiga.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemi seaduse § 33 lõike 2 ja lõike 6 ning Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005 määruse nr 224 “Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu” alusel ei kaasne detailplaneeringuga kavandatud tegevusele keskkonnamõju strateegilise hindamise kohustust. Planeerimisseaduse § 124 lõike 5 alusel on detailplaneeringu koostamisel, kui planeering on aluseks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 kohasele tegevusele,

kohustuslik keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeerimisseaduse § 124 lõike 6 alusel tuleb detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga ja planeeringuala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal, mistõttu puudub vajadus eelhindangu koostamiseks ja seeläbi keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise kaalumiseks. Keskkonnaregistri EELIS ja Maa-ameti andmetel ei ole katastriüksustel registreeritud kaitsealuseid liike. Kokkuvõttes järeldub, et kavandataval tegevusel puudub keskkonnamõju eelhindangu andmise kohustus. Siit ka järeldub, et keskkonnamõju hindamise algatamata jätmise otsuse korral ei pea küsima seisukohta asjaomastelt asutustelt KeHJS § 33 lõikes 6 sätestatud korras. Luunja Vallavalitsus on seisukohal, et keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Detailplaneeringut algatades uuringute ja analüüside tegemise vajadus puudub.

Detailplaneeringu algataja ja vastuvõtja on Luunja Vallavolikogu, detailplaneeringu kehtestaja ja koostamise korraldaja on Luunja Vallavalitsus ning detailplaneeringu koostaja on OÜ Raid Invest (registrikood 11600080). Detailplaneeringu algatamine ei too kaasa õigustatud ootust ühelegi osapoolele detailplaneeringu kehtestamise osas.

Arvestades eeltoodut ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2; planeerimisseaduse § 4 lg 2¹, § 124 lg 10, § 125 lg 2, § 128 lg 1, § 130 lg 1, § 131 lg 2; Luunja Vallavolikogu 27.10.2022 määruse nr 14 „Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamise seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord“; Luunja Vallavolikogu 26.06.2008 määruse nr 8-1 „Luunja valla üldplaneeringu kehtestamine“, Luunja Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada Veibri külas Nurme tee 8a maatüksuse detailplaneering.
2. Detailplaneeringu koostamisele asudes võtta aluseks koostatud lähteseisukohad (Lisa 1*).
3. Detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Luunja Vallavalitsusel kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks/ ümberehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste väljaehitamise või ümberehitamise tagab ja kulud kannab planeeringust huvitatud isik 11.10.2023 jõustunud lepingu nr 6-1/280-1 kohaselt.
4. Detailplaneeringu algatamisega ei kaasne Luunja Vallavalitsusel kohustust planeeringu koostamise tellimiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik 11.10.2023 jõustunud lepingu nr 6-1/279-1 kohaselt.
5. Luunja Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu algatamisest:
 - 5.1. 14 päeva jooksul planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi;
 - 5.2. 14 päeva jooksul Ametlikes Teadaannetes ja Luunja valla veebilehel;
 - 5.3. 30 päeva jooksul ajalehes Tartu Postimees ja valla infolehes Kodu Uudised.
6. Otsusega saab tutvuda Luunja valla veebilehel www.luunja.ee ning tööpäevadel Luunja Vallavalitsuses (Puiestee tn 14, Luunja alevik, Luunja vald, Tartu maakond, 62222).

7. Otsus jõustub teatavaks tegemisest.
8. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et kohalik omavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

*Lisa 1. Veibri külas Nurme tee 8a maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaire Vahejõe

vallavolikogu esimees