

SIRGU KÜLAS AKKI MAAÜKSUSE DETAILPLANEERINGU KSH ALGATAMATA JÄTMISE JA LÄHTESEISUKOHTADE EELNÕULE antud arvestustega ja ettepanekutega arvestamine

Arvamuse esitaja	Järjekorra nr	Arvamus	Ettepanekuga arvestamine	Märkused
KESKKONNAAMET 28.03.2019 nr 6-5/19/78-3	1	Keskkonnaamet nõustub eelhinnangu järeldusega. Keskkonnaningimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 ülesannete lahendamisel planeerimismenetluse käigus.	Arvestatud	Muudatusi ei tehta
RAHANDUSMINISTEERIUM 29.03.2019 nr 14-11/1899-2	2	Lähtudes esitatud materjalidest on Rahandusministeerium seisukohal, et detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada, kui tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju.	Arvestatud	Muudatusi ei tehta
	3	Planeerimisseaduse menetlusetappe arvestades peaks kohalik omavalitsus küsima Rahandusministeeriumilt täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramist enne üldplaneeringut muutva detailplaneeringu eskiislahenduse avalikku väljapanekut.	Arvestada	Täiendatud LS p 7 järgmiselt: Rahandusministeerium määrab täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate vajaduse enne detailplaneeringu eskiislahenduse avalikku väljapanekut.
KAITSEMINISTEERIUM 12.04.2019 nr 12-1/19/1094	4	Kaitseministeerium nõustub Akki maaüksuse detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõuga. Kaitseministeeriumil ei ole ettepanekuid detailplaneeringu lähteseisukohtadele.	Arvestatud	Muudatusi ei tehta
PÕLLUMAJANDUSAMET 01.04.2019 nr 14.2-1/8131	5	Põllumajandusamet nõustub KSH eelhinnanguga ning ei pea KSH algatamist vajalikuks.	Arvestatud	Muudatusi ei tehta
	6	Et oleks tagatud maaparandussüsteemi ehitise Sirgu 2102360010240/001 edasine toimimine ka peale detailplaneeringus kavandatava tegevuse elluviimist, arvestada planeeringu koostamisel Maaparandusseaduse §47, §48, §49, §50, §51, §52, §53 ja §54 tulenevate nõuete ja piirangutega. Detailplaneeringus seletuskirjas kajastada info olemasoleva maaparandussüsteemi ehitise kohta ning esitada planeeritavast võimalikust ehitustegevusest tingitud meetmed maaparandussüsteemi edasiseks nõuetekohaseks toimimiseks.	Arvestatud	Juba sätestatud LS p 6.12.7.
	7	Planeeringu aluseks olevale geodeetilisele alusplaanile kanda olemasoleva maaparandussüsteemi elemendid. Maaparandussüsteemi teostusjooniste väljastamiseks pöörduda Põllumajandusameti Ida regiooni Tartu esindusse aadressil Tartu, Tähe 4 või tartu@pma.agri.ee. Koostatud geodeetiline alusplaan esitada kinnitamiseks Põllumajandusametile.	Arvestatud	Juba sätestatud LS p 5.

	8	Maakasutust maaparandussüsteemi maa-alal reguleerib maaparandusseaduse §51. Arvestades asjaolu, et planeeringus nähakse ette maatulundusmaa sihtotstarbe muutmist (planeeringu kavatsus krundid 1, 3, 4 ja 5), siis vastavalt maaparandusseaduse §51 lõige 4 kohaselt loetakse planeeringu eluviimisel maaparandussüsteemi kasutusotstarve nendel kinnisasjadel lõppenuks. Akki kinnistu lõunaservas (planeeringu kavatsus krundid 2 ja 4) paikneb kollektoreesvool, mis kogub kokku naaberkinnistute Tammetõru (katastritunnus 43201:002:0375), Haavalehe (katastritunnus 43201:002:0092), Kaspre (katastritunnus 43201:002:0339), Männi (katastritunnus 43201:002:0036), Aljaku (katastritunnus 43201:002:0365) ja Päikese (katastritunnus 43201:002:0194) drenaažisüsteemidest tuleva vee ja juhib selle läbi Kasepõllu kinnistu (katastritunnus 43201:002:0037) Akimetsa kraavi. Põllumajandusameti tingimus detailplaneeringule on, et Akki kinnistul paiknev kollektoreesvool peab jääma toimima koos naaberkinnistutel paikneva reguleeriva võrgu osaga (maaparandusseaduse §51 lõige 5 punkt 2). Vastavalt maaeluministri määrusele 10.12.2018 nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ §2 lõige 5 ulatub kollektoreesvoolu kaitsevöönd kollektori telgjoonest mõlemale poole kümne meetri (10 m) kaugusele. Põllumajandusameti tingimus on, et mitte planeerida nimetatud kollektoreesvoolu kaitsevööndisse (planeeringu kavatsus krunt 4) ehitisi, rajatisi ega istandust.	Arvestada	Täiendus LS p 6.12.7 järgmiselt: Akki kinnistul paiknev kollektoreesvool peab jääma toimima koos naaberkinnistutel paikneva reguleeriva võrgu osaga (maaparandusseaduse §51 lõige 5 punkt 2). Vastavalt maaeluministri määrusele 10.12.2018 nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ §2 lõige 5 ulatub kollektoreesvoolu kaitsevöönd kollektori telgjoonest mõlemale poole kümne meetri (10 m) kaugusele. Põllumajandusameti tingimus on, et mitte planeerida nimetatud kollektoreesvoolu kaitsevööndisse ehitisi, rajatisi ega istandust.
	9	Detailplaneering kooskõlastada Põllumajandusametiga	Arvestatud	Juba sätestatud LS p 7.
T.K 08.04.2019	10	Detailplaneeringu eelnõu punktides 6.5 ja 6.8.1 on sätestatud Sirguvälja tee laiuseks 8 m. Meie ettepanek on määrata tee laiuseks 6 m, mis vastab ka üldplaneeringus ette nähtud tee miinimumnõudele. Leiame, et 6 m laiune tee on piisav arvestades tee pikkust, olemasoleva tee laiust (kruusakattega ala on 4 m), tee kasutamise intensiivsust (peale planeeringu realiseerimist kasutab teed 6 majapidamist) ja tõdemust, et vald ei planeeri antud tee maa-alale rajada täiendavaid kommunikatsioone ega kergteed.	Mitte arvestada	Üldplaneering sätestab: <i>Eramaale planeeritud avalike teede või kohalike maanteede avalikuks muutmise toimub kinnistu osade sundvõõrandamise, kasutusõiguse lepingute või teehoolduslepingute vormistamise teel k ohaliku omavalitsuse äranaqemisel seaduses ettenähtud korras. Planeeritud kohalike teede ja muude avalike teede teekoridoride laius on 6 m ja enam. 8 m laiune teekoritor planeeringualal on vajalik, et vald saaks tagada talle seadusega pandud ülesannet tagada teede avalik kasutus ja korrashoid, sh lume lükkamine, vajadusel sadeveekraavi või nõva rajamine. Tee laius on ligikaudu 4 m, Päikese kinnistu piir on 2 m kauguel tee servast, sama lai haljasala on vajalik ka teisel pool tee serva. Planeeringu algatamise otsustamisel ning lähtesesisukohtade kujundamisel olukorras, kus DP-ga soovitakse muuta üldplaneeringut on kohalikul omavalitsusel laiaulatuslik diskretsioon. millistel tingimustel ollakse valmis üldplaneeringu muutmist kaaluma.</i>
	11	Punkt 6.11.4 näeb ette lume ladustamise alade määramise. <i>Ladustama – latt panema, nt kaupalaadustama, jäätmeid ladustama, puitmaterjali tee äärde ladustama jms (eesti keele seletav sõnaraamat)</i> . Talvisteks lumetöödeks on teepervedel ruumi ja eraldi lume ladustamis/kogumiskoha vajadust ei näe, kuna seda ei ole antud teel varem toimunud. Selles tulenevalt ei näe vajadust lume ladustamise alale.	Mitte arvestada	Teekoridori planeerimisel tuleb detailplaneeringu lahendada lumevallitamise ala juhul kui on ette nähtud lume vallitamine koahpeal tee maal (mitte äravedu). Täpsustus LS p. : "lume ladustmise" asemel "lume vallitamine".
	12	Punkt 6.12.2 näeb ette veevarustuse planeerimise ühisest puurkaevust. Soovime planeeringus ette näha ka võimalust salvkaevu rajamiseks.	Arvestada	Täiendatud LS p 6.12.2. : : Veevarustus planeerida ühisest puurkaevust või salvkaevudest. Planeeringu tehnoörkude joonisele tuleb kanda naaberkinnistute joogiveekaevude ja reoveepuhastussüsteemide tüüp ja asukoht. Planeeringualale kavandatud joogiveekaevud ja reoveepuhastid ei tohi põhjustada kitsendusi väljapool planeeringuala, välja arvatud kokkuleppel naaberkinnistu omanikuga. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja joogiveesalvkaevu vahelised kujud tuleb määrata nõuete kohaselt vastavalt Vabariigi Valitsuse 16. mai 2001. a määrusele nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitseõuded“. Omapuhastite ja puurkaevude vahelised kujud tuleb määrata nõuetekohaselt vastavalt Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusele nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“

	13	Punkt 6.17.2 näeb ette Sirguvälja tee välja kruntimist eraldi transpordimaa krundiks ja selle üle andmist vallale. Tee välja kruntimise transpordimaa nägime ette ka oma detailplaneeringu algatamise taotluses. Akki kinnistu omanik on andnud Sirguvälja tee avalikult kasutatavaks teeks (leping sõlmitud vallaga 2012 aastal) ja tee kasutamisel ei ole ühelgi naabril olnud kaebusi. Samal ajal on kinnistu omanik lisaks valla hooldustöödele täiendavalt hooldanud kogu Sirguvälja teed ja pidevalt niitnud teepuud. Seega ei näe põhjust tekkiva kinnistu võõrandamiseks. Vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 2 lõike 1 alusel saab sundvõõrandada kinnisasja, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata.	Mitte arvestada	Luunja valla ÜP kohaselt toimub eramaale planeeritud avalike teede või kohalike maanteed avalikuks muutmise kinnistu osade sundvõõrandamise, kasutusõiguse lepingute või teehoolduslepingute vormistamise teel kohaliku omavalitsuse <u>ärinägemisel seaduses ettenähtud korras</u> . Planeeringualale lisandub elamukrunte ja sellise hulga elamukrunte teenindamiseks ei pea vald enam võimalikuks avaliku eesmärgi saavutamist läbi tee avaliku kasutuse lepingu. Üldistes (kõigi tee kasutajate) huvides tuleb planeeringuala avalikud teed välja kruntida ja vallale võõrandada, et vald saaks tagada talle seadusega pandud ülesannet tagada teede avalik kasutus ja korrashoid ja selle järjepidevus. Vald peab vajalikuks märkida, et planeeringu algatamise otsustamisel ning lähteseisukohtade kujundamisel olukorras, kus DP-ga soovitakse muuta üldplaneeringut on kohalikul omavalitsusel laialaatuslik diskretsioon, millistel tingimustel ollakse valmis <u>üldplaneeringu muutmist kaaluma</u> .
	14	Punkt 6.17.3 näeb ette, et detailplaneeringu kehtestamise aluseks on Sirguvälja tee avalikku kasutusse määramine Kasepõllu kinnistul. Kahjuks ei saa Akki kinnistu omanik seda protsessi koordineerida, suunata ja seetõttu ei saa meie planeeringu kehtestamist selle nõudega siduda. Vastavalt kinnisasja avalikes huvides omandamise seaduse § 2 lõike 1 alusel saab sundvõõrandada kinnisasja, kui omanikuga kokkulepet ei saavutata. Samas ei näe põhjust mis takistab Kasepõllu kinnistul oleva tee avalikuks kasutuseks määramist.	Mitte arvestada	Tulenevalt PlanS § 131 lg 3 peab KOVa peab tagama, et planeeringualalt oleks juurdepääs <u>avalikult kasutatavale teele</u> . Seega peab detailplaneeringu realiseerumiseks olema planeeritavatele elamukruntidele tagatud juurdepääs avalikult teelt.
	15	Pärna kinnistu saun ja aed on käesoleval ajal Akki kinnistul. Soovime planeeringuga ette näha ka Akki ja Pärna kinnistute vahelise piiri korrigeerimise.	Arvestada	Täiendatud LS p 6.5. . Kokkuleppel Pärna (43201:002:0344) kinnistu omanikuga on planeeringuga lubatud korrigeerida Akki ja Pärna (43201:002:0344) kinnistu piiri planeeringuala ulatuses.
A.K ja A.K 14.04.2019	16	Ettepanek lähteseisukoht nr 4 „Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid“ Akki kinnistu omaniku poolt tellitud Akki kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus (nimetatud dokument on alusdokumendiks Akki kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohtadele ja vallavolikogu otsusele) on mitmes kohas (lk. 6 ja 17) viide, et „Kasepõllu maaüksus(t)ele on Luunja Vallavolikogu 25.05.2006. a otsusega nr 5-14.1 algatatud detailplaneeringu koostamine, kuid sellest on Kasepõllu (43201:002:0037) maaüksuse osas hiljem loobunud“. Kuna suhtlesime ja saatsime 2017. a Akki kinnistu omanikele e-postiga info enda kinnistu arendamise soovide kohta, siis jääb meile arusaamatuks, miks on keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus töö autor sellised viited ilma millegile tuginemata esitanud. Oleme Luunja vallavalitsust teavitanud, et meil on soov Kasepõllu kinnistu osas arendustegevusega jätkata ja detailplaneeringu koostamine esimesel võimalusel lõpuni viia. Sellest tulenevalt soovime, et Akki maaüksuse detailplaneeringu koostamisel arvestatakse ka sellega, et Kasepõllu kinnistule on alates aastast 2006 kavandatud eraldi elamute grupp ning praegused Kasepõllu kinnistu (43201:002:0037) omanikud ei ole detailplaneeringu koostamisest loobunud.	Arvestada	Täiendatud LD p 4 järgmiselt: arvestamisele kuuluvate dokumentide hulka on lisatud: Luunja Vallavolikogu otsus 25.05.2006. a nr 5-14.1 Kasepõllu maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta; Kasepõllu maaüksuse detailplaneeringu KSH aruanne. KSH eelhindangut muudetakse.

17	<p>2. Ettepanek lähteseisukoht nr 6 „Nõuded koostatavale planeeringule“ sh punktid 6.2-6.11</p> <p>Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile on Kasepõllu kinnistul (43201:002:0037) reserveeritud elamumaa. Kasepõllu kinnistu on Akki kinnistuga kõrvuti paiknev kinnistu. Hetkel on Kasepõllu kinnistul maatulundusmaa, kuid alates 2006. a menetluses oleva detailplaneeringuga on nimetatud kinnistule praeguste kinnistu omanike poolt kavandatud ca 4 (kuni 5) elamukrunti, mis moodustavad eraldi elamute grupi. Lähtuvalt sellest, et Akki kinnistule on kavandatud kaks täiendavat elamukrunti, siis tekib üksteisele lähestikku 6 elamuga elamutegrupp, mis on vastuolus üldplaneeringuga (üldplaneering lubab hajaasustuses kuni 4 elamuga elamugruppi). Nimetatud asjaolu meid naabritena otseselt ei häiri, et naaber soovib enda kinnistut arendada ja elamute grupis on rohkem kui 4 elamut, kuid tulenevalt sellest, et üldplaneeringu järgi peab elamugruppide vahele jääma vähemalt 100 m maatulundumaa riba, siis arvestades „Akki kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus“ lk 10 toodud joonisel nr 4 näidatud kruntide paigutust, siis seal ei ole sellega arvestatud, et Kasepõllu kinnistule saaks eraldi elamugrupi moodustada, sest Akki kinnistule kavandatavale elamukrundile nr 4 on määratud kaks ehitusala, millest üks on kohe Akki ja Kasepõllu kinnistu piiri ääres. Hetkel kasvab seal kuusenoorendik, mis võiks säilida, sest see eraldab ära Kasepõllu kinnistule ja Akki kinnistule planeeritavate hoonete grupid.</p> <p>Juhul, kui Luunja vald planeerib üldplaneeringut muuta selliselt, et hajaasustuse elamutegrupp võib olla suurem kui 4 elamut, siis teeme ettepaneku, et kahe elamutegrupi vahele ei peaks jääma 100 m laiune maatulundusmaa riba vaid piisab, et kahe elamugrupi ehitusalade kaugus oleks 50 m ning täiendavalt eraldatud haljastusega (kuusehekk vms). Siinjuures soovime, et konkreetset Akki kinnistule planeeritud elamukrundi nr 4 ehitusala ei oleks Kasepõllu kinnistu piirile lähemal kui 25 m, sest siis on võimalik tagada kahe elamutegrupi vahele 50 m kuuja. Samuti palume Akki kinnistule kuuskedest rajatud eraldusriba säilitamist (hetkel on vastavalt „Akki kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus“ lk 10 joonisel nr 4 kavandatud sinna ehitusala).</p> <p>Juhul, kui eelnimetatud ettepanekud ei ole vastuvõetavad ja Luunja vald soovib, et kahe elamutegrupi vahel peab olema siiski 100 m laiune maatulundusmaa riba, siis me ei saa nõustuda elamukrunt nr 4 moodustamisega Akki kinnistule (selle asemele peaks jääma maatulundusmaa), sest vastasel juhul see seaks piirangud Kasepõllu kinnistu elamukruntide arendusele.</p>	Arvestada	<p>Täiendatud LS p 6.6 : "Hoonestustusalasid ei ole lubatud planeerida lähemale kui -50 m väljapool planeeringuala asuvate kinnistute piiridele, välja arvatud Päikese kinnistu."</p> <p>Selgitus: Kasepõllu kinnistu (43201:002:0037) ei jää ÜP kohaselt kohustuliku hajaasustusega alasse, mistõttu ei kehti seal ÜP hajaasustuse planeerimistingimused, seega tuleb tingimused tagada Akki kinnistul.</p>
18	<p>3. Ettepanek lähteseisukohale nr 6 „Nõuded koostatavale planeeringule“ sh punkt 6.12</p> <p>Vastavalt lähteseisukohale on vaja reoveekäitlemine lahendada lokaalselt krundisisiselt. „Akki kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus“ lk 15 punktis 5.4.2 „Reovee käitlus“ on teksti eelviimases lõigus viide, et ühe võimalusena võiks reoveekäitluse lahendada selliselt, et peale reovee lokaalset puhastamist suunata see Akimetsa kraavi. Selle lahendusega meie naaberkinnistu omanikena ei nõustu, sest meie kinnistu üks piir on täpselt Akimetsa kraavi keskjoonel ning me ei ole huvitatud, et sinna kraavi hakatakse ümbruskadsetest elamutest eelpuhastatud reovett suunama.</p>	Mitte arvestada	<p>Puhastatud heitvee juhtimine lähedalasvasse veekoguse on üks võimalik lahendus, kui heitvee pinnasesse imutamine ei ole võimalik. Heitvee reostusnäitjate piirväärtused on kehtestatud VV määrusega "Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublassee juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed". Seega ei ole veekogusse lubatud juhtida puhastamata heitvett vaid see peab vastama tingimustele, millega ei tekitata ohtu keskkonnale.</p> <p>Kui heitvee pinnasesse imutamie ei ole võimal, on see ka Kasepõllu DP puhul ainus lahendus heitvee ärajuhtimiseks.</p>
19	<p>4. Ettepanek lähteseisukohale nr 7 „Koostöö ja kaasamine planeeringu koostamisel“</p> <p>Punktis nr 7 on küll nimetatud, et naabritega tuleb teha koostööd, kuid soovime, et Akki kinnistu detailplaneeringu koostamine toimuks koostöös Kasepõllu kinnistu omanikega ning arvestades seda, et Kasepõllu kinnistule on menetlemisel oleva detailplaneeringuga kavandatud eraldi elamute grupp. Vallaga konsulteerides on selgunud, et seoses seaduse muudatusega tuleb Kasepõllu kinnistu detailplaneering koostada lähtuvalt uuest planeerimisest. Selleks tuleb seinine menetlus lõpetada ja algatada uus detailplaneeringu menetlus. Tulenevalt sellest me ei taha, et meie arendustegevuse võimalused Kasepõllu kinnistul seoses Akki kinnistu detailplaneeringu menetlemise algatamisega väheneksid.</p>	Arvestatud	<p>Plans 127 lg 2 kohaselt tuleb detailplaneeringu koostamise kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. LS p. 4 on täiendatud, et planeeringu koostamisel tuleb arvestada Luunja Vallavolikogu otsust 25.05.2006. a nr 5-14.1 Kasepõllu maaüksuse detailplaneeringu algatamise kohta ja Kasepõllu maaüksuse detailplaneeringu KSH aruannet.</p>

	20	<p>5. Ettepanek lähteseisukohale nr 6.17.3</p> <p>Palume Luunja valla täpsustada, millised piirangud kaasnevad Kasepõllu kinnistule Sirguvälja tee avalikku kasutusse andmisega. Arvestades seda, et meil on kavas detailplaneeringuga jagada Kasepõllu kinnistu elamukruntideks selliselt, et üks kruntidest jääb ühele poole teed ja teised krundid teisele poole teed. Probleemiks on asjaolu, et tee poolitab kinnistu selliselt, et üksiku krundi suurus ilma teeta jääb alla 5000 m2 (krundi suurus koos teega oleks kokku üle 5000 m2). Sellest tulenevalt soovime, et vald ei sea piiranguid ja annab loa selle krundi moodustamiseks väiksemana kui 5000 m2 (hinnanguliselt tuleb krundi suuruseks ca 4400 m2). Juhul kui see ei ole võimalik, siis näeme võimalusena planeerida avaliku tee nihutamist või tee laiendamist (teed kasutavate kinnistute omanike kuludega) selliselt, et eraldatud krundi suurus annaks kokku 5000 m2.</p>	<p>Tegemist ei ole ettepanekuga vaid selgituste küsimisega</p>	<p>PlanS § 131 lg 3 kohaselt peab KOV tagama, et planeeringualt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Detailplaneeringu realiseerumiseks peab olema planeeritavatele elamukruntidele tagatud juurdepääs avalikult teelt. Selleks on Akki kinnistu detailplaneeringu realiseerumiseks tagada Sirguvälja tee avalik kasutus. Tee avalik kasutus tuleb tagada valla ja tee omaniku kokkuleppel enne Akki kinnistu detailplaneeringu kehtestamist.</p>
--	----	--	--	---