

**Luunja valla Veibri külas asuvate
Andrese ja Lillevälja tee 20
maaüksuse ala üldplaneering
LILLEVÄLJA TEE 20 ALAL**

EELNÕU

Luunja Vallavalitsus

august 2017

Sisukord

1. Seletuskiri	3
1. Üldplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk.....	3
2. Üldplaneeringu ülesehitus ja sidusus teiste planeeringutega	4
3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs	4
4. Maakasutuse üldtingimused	5
5. Tiheasustusalade määramine	5
6. Üldised ehitustingimused.....	6
7. Puhkealad.....	6
8. Joonised.....	6
Joonis 1. Situatsiooniskeem	6
Joonis 2. Maakasutus	6
Joonis 3. Ehitustingimused.....	6

1. Seletuskiri

1. Üldplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Luunja valla üldplaneeringu koostamine on algatatud kogu valla territooriumile Luunja Vallavolikogu 18. märtsi 2004. a otsusega nr 3-1. Luunja valla üldplaneering kehtestati Luunja vallavolikogu 26. juuni 2008. a määrusega nr 8-1. Eelnimetud määrus tunnistati Volikogu 19. veebruari 2009. a määrusega nr 9 olulise menetlustoimingu rikkumise tõttu Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste osas kehtetuks.

Planeeringuala pindalaga ligikaudu 12,3 ha on Luunja vallas Veibri külas asuvate endise Andrese maaüksuse ja Lillevälja tee 20 maaüksuse ala.

Luunja valla Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneering kehtestati endise Andrese maaüksuse, praeguste Andrese (43201:001:1250), Lillevälja tee L1 (43201:001:1251), Lillevälja tee 14a (43201:003:0165), Nurmenuku tee 1 (43201:001:1246), Nurmenuku tee 2 (43201:001:1241), Nurmenuku tee 3 (43201:001:1245), Nurmenuku tee 4 (43201:001:1242), Nurmenuku tee 5 (43201:001:1244), Nurmenuku tee 6 (43201:001:1243), Käokinga tee 2 (43201:001:1247), Käokinga tee 4 (43201:001:1248), Käokinga tee 6 (43201:001:1249) maaüksuste osas Luunja Vallavolikogu 16. veebruari 2017.a määrusega nr 8.

Jätkuvalt puudub üldplaneering Veibri külas asuva Lillevälja tee 20 maaüksuse alal pindalaga ligi 1,2 ha.

Selguse huvides kasutatakse üldplaneeringu nimetuse „Luunja valla Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneering“ juures edaspidi täiendit „LILLEVÄLJA TEE 20 ALAL“. Seletuskirjas kasutatakse edaspidi ka lihtsustatult „Lillevälja tee 20 maa-ala üldplaneering“. Planeeringu tekstis ja joonistel kajastatud planeeringulahendus ülejäänud Luunja valla territooriumil tuleneb kehtivast Luunja valla üldplaneeringust ning ei kuulu arutluse alla ega ole vaidlustatav.

Üldplaneeringu eesmärk on Lillevälja tee 20 maaüksuse ala ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine.

Vastavalt PlanS § 75 lõikele 2 lähtutakse üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete otsustamisel kohaliku omavalitsuse üksuse ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärgist. Lillevälja tee 20 maaüksuse alale koostatava üldplaneeringuga on vajalik lahendada järgmised ülesanded:

- planeeringuala üldiste maakasutustingimuste määramine;
- tiheasustusega alade määramine;
- ehitustingimuste määramine;
- puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine.

Planeeringualal puudub vajadus teiste PlanS § 75 lõikes 1 toodud üldplaneeringu ülesannete lahendamiseks. Planeeringuala asukoha ja väiksuse tõttu puudub vajadus käsitleda planeeringuga transpordivõrgustiku, infrastruktuuri, liikluskorralduse, roheline võrgustiku, väärtuslike maastike jt PlanS § 75 lõikes 1 loetletud teemasid.

Luunja valla üldplaneeringule on keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) teostatud. Käesolev planeeringulahendus ei oma olulist keskkonnamõju võrreldes lahendusega, millele on koostatud ja heaks kiidetud KSH. Planeeringulahendust ei muudeta viisil, mis tingiks uue või täiendava keskkonnamõjude strateegilise hindamise vajaduse.

Planeeringu eskiislahenduste avalik väljapanek toimus 29.05-11.06.2017 ja avalik arutelu 27.06.2017. Eskiislahenduse etapis avalikustati kaks alternatiivset planeeringu eskiislahendust. Planeeringu eskiislahenduse alternatiiv 1 määras Lillevälja tee 20 maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks üldmaa. Planeeringu eskiislahenduse alternatiiv 2 määras Lillevälja tee 20 maa-ala juhtotstarbeks 50 % üldmaa ja 50 % väikeelamute elamumaa. Eskiislahenduse avalikustamise eesmärk oli tagasiside saamine planeeringust huvitatud isikute ja laiema üldsuse poolt, et otsustada planeeringu põhilahenduse väljatöötamise suunad ja põhimõtted.

2. Üldplaneeringu ülesehitus ja sidusus teiste planeeringutega

Käesolev üldplaneering koosneb seletuskirjast ja joonistest. Üldplaneeringu juurde kuuluvad lisad.

Lillevälja tee 20 maa-alale üldplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva ja koostamisel oleva Tartumaa maakonnaplaneeringuga.

Lillevälja tee 20 maa-ala üldplaneeringu lahendus integreeritakse peale selle kehtestamist Luunja valla üldplaneeringusse.

Lillevälja tee 20 maaüksuse alal kehtib Luunja Vallavolikogu 28. 06.2001. a otsusega nr 6-14 kehtestatud Andrese kinnistu detailplaneering.

3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

Lillevälja tee 20 üldmaa sihtotstarbega katastriüksus on moodustatud kehtiva Andrese kinnistu detailplaneeringu alusel, kus on määratud Lillevälja tee 20 katastriüksuse aluseks oleva krundi piir ja krundi sihtotstarve 100 % üldmaa. Lillevälja tee 20 maaüksus on 11 973 m² suurune ringikujuline maa-ala, maakasutuse sihtotstarve on 100 % üldmaa, hoonestus puudub, maaüksuse põhja- ja idaosasse on istutatud männid, maa-alal kasvavad mõned suured kased. Muus osas on tegu valdavalt loodusliku lageda alaga.

Andrese kinnistu detailplaneeringu eesmärk oli jagada ligi 26,6 ha suuruse maa-ala ühepereelamu ja ridaelamu kruntideks. Planeeringuga moodustati 67 väikeelamu krunti ja 9 ridaelamu krunti ning 1 ärimaa krunt. Andrese kinnistu detailplaneeringut muudeti Kurekella tee 2, 4, 6, 8 Ristikheina tee 1, Jaanilille tee 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, Lillevälja tee 15,16 kruntide osas hiljem uue detailplaneeringuga, mis kehtestati Luunja Vallavolikogu 13.10.2005. a otsusega nr 9-11.1. Valdav osa planeeringust on tänaseks ellu viidud, kokku on Andrese arenduse elamupiirkonda planeeritud ligikaudu 120 peret. Perspektiivne elanike arv Andrese arenduse alal on kokku umbes 300.

Planeeringuala lähiala on aedlinlik elamupiirkond, hoonestatud valdavalt ühepereelamutega, lähimad rida- ja korterelamud asuvad Lillevälja tee 20 piirist linnulennult ligikaudu 200 m kaugusel. Piirkonda iseloomustab valdavalt korrapärane tänavavõrk, krundistruktuur ja hoonetus. Lähipiirkonna üksikelamu krundi keskmine suurus on ligikaudu 1670 m², hooned on 1-2 korruselised. Lillevälja tee 20 maaüksus on piiratud ringliiklusega kohaliku Lillevälja teega. Ringliiklusega Lillevälja teele suubub kiirtena kogu lähiala teedevõrgustik.

Kehtiva Luunja valla üldplaneeringu maakasutuskaardi järgi on planeeritava Lillevälja tee 20 lähiala maakasutuse juhtotstarve valdavalt väikeelamu maa, osaliselt säilimisele kuuluv metsamaa. Üldplaneeringu ehitustingimuste kaardi kohaselt jääb Lillevälja tee 20 lähiala valdavalt tiheasustusalasse, osaliselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alasse hajaasustuses. Luunja valla üldplaneeringu keskkonnaningimuste kaardil kohaselt ei ulatu

Lillevälja tee 20 lähialasse rohevõrgustikku, väärtuslikke põllumaid, väärtuslikke maastikke ega NATURA alasid. Üldplaneeringu liikluskorralduse kaardi kohaselt on piirkonna teed ette nähtud avalikeks teedeks ja kohalikeks maanteedeks. Üldplaneeringu kaart *Tehnovõrgud Luunja valla keskuses* ei hõlma Veibri küla.

4. Maakasutuse üldtingimused

Maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad (PlanS § 6 p 9).

Luunja valla üldplaneeringus on maakasutuse funktsionaalsel tsoneerimisel arvestuslik põhisihotstarbe osakaal vähemalt 75 % kogu maakasutusest ja lubatud toetavad või kõrvalotstarbed ei ole määratletud.

Lillevälja tee 20 maa-ala üldplaneeringus määratakse maakasutuse juhtotstarve ühele katastriüksusele. Planeeringuala väiksuse tõttu antakse maakasutuse juhtotstarve täpsemalt, kui kehtivas Luunja valla üldplaneeringus. Lillevälja tee 20 maa-ala üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve on Lillevälja tee 20 maaüksuse valdav otstarve ja juhtotstarvet toetava otstarbena on lubatud üksnes piirkonda teenindavate teede ja tehnorajatiste maa-ala otstarve. Viimase tingib asjaolu, et vajadusel oleks tagatud Lillevälja tee maa-ala laiendamine Lillevälja tee 20 arvelt.

Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve on aluseks detailplaneeringute koostamisele, projekteerimistingimuste määramisele ja maakorraldusele.

Toetava otstarbe lubamine ja selle osakaal juhtotstarbest on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus.

Planeeritud maakasutuse juhtotstarve:

Üldmaa - peamiselt puhkamisele ja virgestusele suunatud üldkasutatav roheala, kuhu on lubatud väiksemahuliste puhkeotstarbeliste rajatiste püstitamine nagu näiteks laste mänguväljak ja spordiväljak.

5. Tiheasustusalade määramine

Üldplaneeringuga määratakse tiheasustusalad maareformi seaduse ja looduskaitseaduse tähenduses.

Maareformi seaduse kohaselt on tiheasustusega aladeks maa-alad, mis on tiheasustusega aladeks määratud kehtestatud planeeringuga. Kui üldplaneering puudub või maakonnaplaneeringu alusel ei ole võimalik tiheasustusega ala määrata, loetakse tiheasustusega aladeks maa-alad, mille kohta on koostatud linnade ja alevite generaalplaanid, detailplaneerimise projektid, ettevõtete gruppide generaalplaanide skeemid, maa-asulate planeerimise ja hoonestamise projektid ning muud planeerimisprojektid, mida ei ole kehtetuks tunnistatud. Nimetatud planeeringute puudumise korral määrab tiheasustusega alad kohaliku omavalitsuse volikogu ettepanekul maavanem.

Looduskaitseaduse kohaselt loetakse tiheasustusega aladeks linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletavat kompaktse asustusega ala.

Lillevälja tee 20 maa-alale on koostatud kehtiv detailplaneerimise projekt. Seadusest tulenevalt määratakse Lillevälja tee 20 maa-ala tiheasustusalala koosseisu.

6. Üldised ehitustingimused

Lillevälja tee 20 maa-alale on lubatud rajada puhkeotstarbelisi rajatise vastavalt projektile. Maa-ala jagamine ja piiride muutus saab vajadusel toimuda maakorraldustoiminguga.

7. Puhkealad

Luunja vallavolikogu 28.06.2001 a otsusega nr 6-14 kehtestatud Andrese kinnistu detailplaneeringuga on ringikujuline krunt positsioon 126 määratud üldmaaks. Luunja Vallavalitsuse 05.03.2004. a korraldusega nr 38 on vastavalt maaomaniku taotlusele ja kehtivale detailplaneeringule krundi aadressiks määratud Lillevälja tee 20 ja sihtotstarbeks üldmaa. 2004. a kehtinud VV 24.01.1995 määrus nr 36 „Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise aluste kinnitamine“ käsitleb üldmaad kui maad, millelt ei taotleta kasumit ning järgnev loetelu hõlmab selliseid rajatise nagu rahvapeo- ja kokkutulekuväljakud, pargid, muruväljakud, haljasalad jm.

Elamupiirkonnas on vajadus suurema ja mitmekesisemat tegevust võimaldava puhkeala järele. Lillevälja tee 20 üldmaa on 11973 m² suurune tervikliku ringikujulise ruumikujuga, väga hea ligipääsetavusega elamupiirkonna keskne hoonestamata üldmaa sihtotstarbega maaüksus. Üldplaneeringuga puudub vajadus üldmaa vähendamiseks või muul otstarbel kasutusele võtmiseks. Planeeringuga nähakse ette Lillevälja tee 20 maaüksusele elamupiirkonda teenindav suurem ja mitmefunktsioonilisem avalik puhke- ja roheala, mis võimaldaks piirkonna elanike kooskäimist ja kus asuks laste mänguväljak.

Puhkeala kavandamisel tuleb lähtuda järgmistest nõuetest:

- avaliku puhkeala maa-ala peab olema ühtne tervik pikkuse ja laiuse suhtega mitte üle 1:2;
- hoonete ehitamine on keelatud;
- lubatud on ehitada puhkeala teenindavaid rajatise nagu jalgteed, mänguväljak, spordiinventar, pargiinventar jmt;
- tagada tuleb mugav ja turvaline ligipääs jalakäijatele.

Täpsemad puhkeala kasutustingimused määratakse tööprojektide etapis.

8. Joonised

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Maakasutus

Joonis 3. Ehitustingimused