

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

EELNÕU

Luunja Vallavalitsus

august 2017

täiendatud juuni 2018

Sisukord

1. Seletuskiri.....	3
I ÜLDOSA JA ANALÜÜS.....	3
1. Üldplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk.....	3
2. Üldplaneeringu ülesehitus ja sidusus teiste planeeringutega	4
3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs	4
II PLANEERINGU LAHENDUS	9
4. Planeeringulahenduse põhjendused	9
5. Maakasutuse üldtingimused	11
6. Tiheasustusalade määramine	12
7. Üldised ehitustingimused	12
8. Puhkealad.....	12
2. Joonised	13
Joonis 1. Situatsiooniskeem	13
Joonis 2. Maakasutus.....	13
Joonis 3. Ehitustingimused.....	13

1. Seletuskiri

I ÜLDOSA JA ANALÜÜS

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, mistõttu võeti üldplaneering kahe kinnistu osas uuesti menetlusse. Luunja valla Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneering hõlmab ligikaudu 12,3 ha suurust 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.

Käesolevalt menetluses olev osa üldplaneeringu alast hõlmab Veibri külas asuva Lillevälja tee 20 maaüksuse ala pindalaga ligikaudu 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 väljapool Lillevälja tee 20 maaüksuse ala tuleneb 2008. a kehtestatud Luunja valla üldplaneeringust ja 2017. a kehtestatud üldplaneeringust endisele Andrese kinnistule ning ei kuulu arutluse alla ega ole vaidlustatav.

Käesoleva 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 lahendada planeeringuga transpordivõrgustiku, infrastruktuuri, liikluskorralduse, roheline võrgustiku, väärtuslike maastike jt PlanS § 75 lõikes 1 loetletud teemasid.

Samas tuleb ühele kinnistule koostatava üldplaneeringu puhul silmas pidada, et üldplaneering eeldab laiema ala kasutuse kontseptsiooni. Seega tuleb väikesele alale üldplaneeringut koostades vaadelda laiemaid seoseid, struktuure ja võrgustikke.

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 lähtus maa-alal kehtivast Andrese kinnistu detailplaneeringust ning määras Lillevälja tee 20 maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks üldmaa. Planeeringu eskiislahenduse alternatiiv 2 lähtus Lillevälja tee 20 maa omanikku rahuldavast planeeringulahendusest (alus riigikohtu otsus asjas nr 3-3-1-23-16) ning määras Lillevälja tee 20 maa-ala juhtotstarbeks 50 % üldmaa ja 50 % väikeelamute maa. 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-ala üldplaneeringu lahendus on kooskõlas Lillevälja tee 20 maaüksuse alal kehtiva Andrese kinnistu detailplaneeringuga.

Lillevälja tee 20 maa-ala üldplaneeringu lahendus on kooskõlas kehtiva Luunja valla üldplaneeringu üldeesmärkidega.

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

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

3. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

Lillevälja tee 20 üldmaa sihtotstarbega katastriüksus on moodustatud Luunja Vallavolikogu 28.06.2001 poolt kehtestatud 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 (joonis 1), 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.

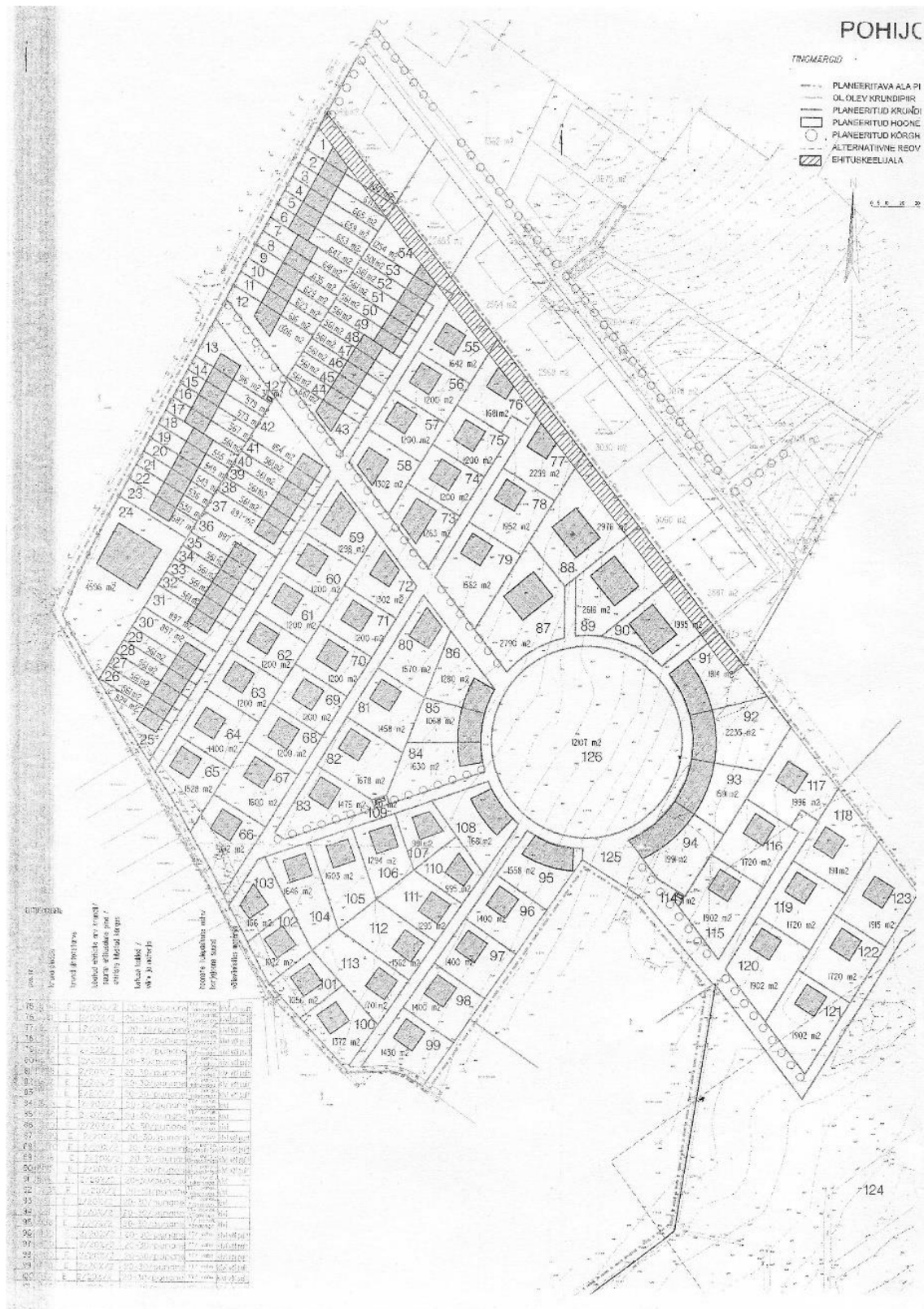


Joonis 1. Foto planeeringualast (Postimees, Margus Ansu)

Luunja Vallavalitsuse 05.03.2004. a korraldusega nr 38 on vastavalt maaomaniku taotlusele ja kehtivale detailplaneeringule krundi aadressiks määratud Lillevälja tee 20 ja sihtotstarbeks 100 % 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 rajatisi nagu rahvapeo- ja kokkutulekuväljakud, pargid, muruväljakud, haljasalad jm.

Andrese kinnistu detailplaneeringu eesmärk oli jagada ligi 26,6 ha suurune maa-ala ühepereelamu ja ridaelamu kruntideks (joonis 2). Planeeringuga moodustati 67 väikeelamu krunti ja 9 ridaelamu krunti ning 1 ärimaa krunt seni põllu- ja metsamaana kasutusel olnud maa-alale. Valdav osa planeeringust on tänaseks ellu viidud ja kokku on Andrese arenduse elumupiirkonda planeeritud 157 leibkonda (arvesse on võetud realselt rajatud ridaelamubokside arvu, detailplaneering bokside arvu ei määranud). Arvestades keskmiseks leibkonna suuruseks 2,4 liiget on perspektiivne elanike arv Andrese arenduse alal on kokku umbes 377. 57 % leibkondadest on ette nähtud ridaelamutesse, muus osas ühepereelamutesse.

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



Joonis 2. Väljavõte Andrese kinnistu detailplaneeringu põhijoonisest.

Detailplaneeringu kehtestamise ajal oli vahetult Tartu linna Ihaste linnaosaga piirnev ala veel eeslinnastumisest praktiliselt puutumata. Valmisid esimesed majad Nurme tee äärde (joonis 3). Tänapäevaks on planeeringuala ja selle lähiala aedlinlik elamupiirkond (joonis 4), hoonestatud valdavalt ühepereelamutega, lähimad rida- ja korterelamud asuvad Lillevälja tee 20 piirist

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

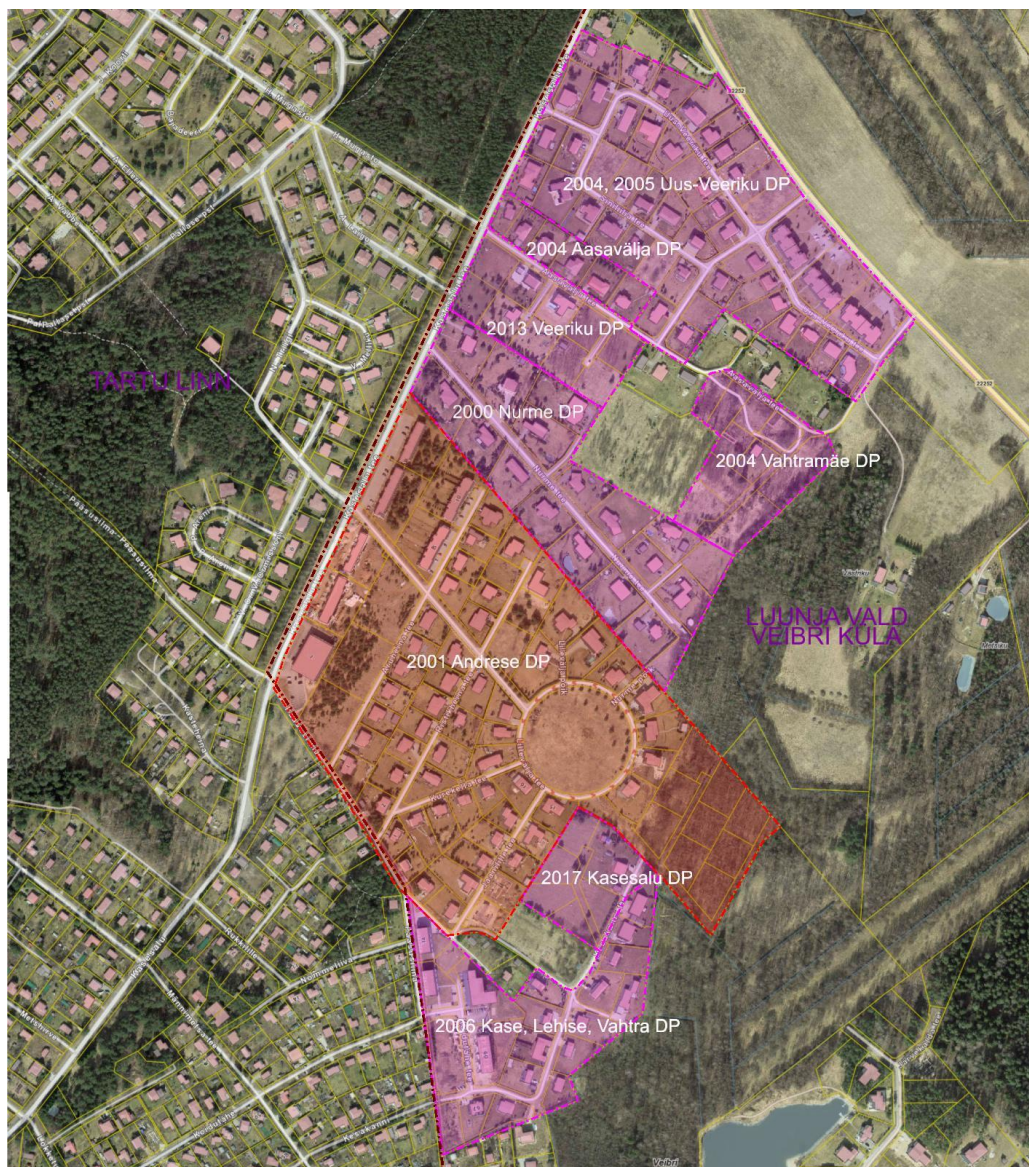
linnulehult ligikaudu 200 m kaugusel. Piirkonda iseloomustab valdavalt korrapärane tänavavõrk, krundistruktuur ja hoonetus. Lähipiirkonna üksikelamu krundi keskmine suurus on ligikaudu 1670 m², hooned on 1-2 korruselised. Lillevälja tee 20 maaüksus on piiratud ringliiklusega kohaliku Lillevälja teega. Ringliiklusega Lillevälja teele suubub kiirtena kogu lähiala teedevõrgustik.



Joonis 3. Ortofoto 2002 (Maa-amet, 2018)

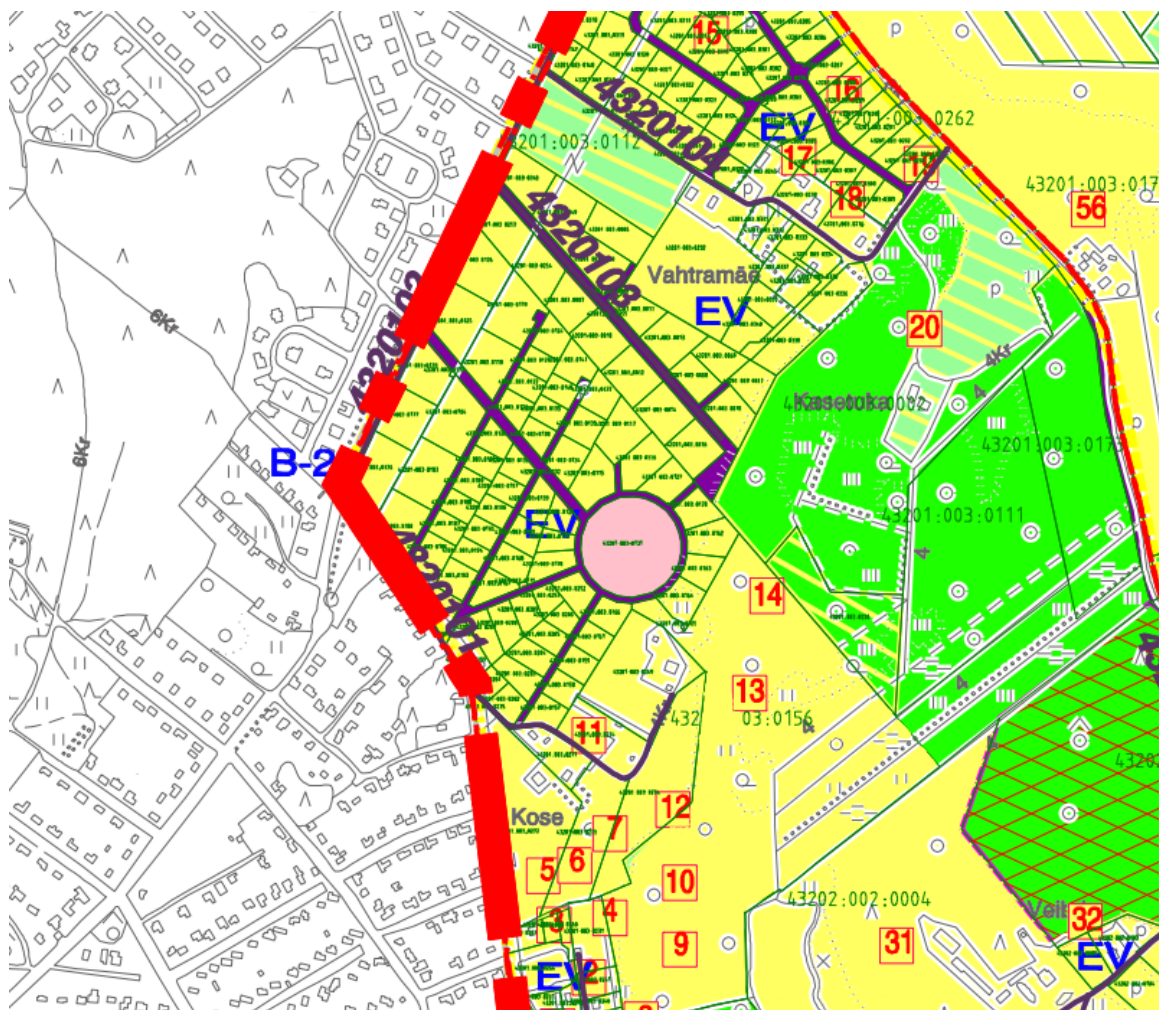
Joonis 4. Ortofoto 2017 (Maa-amet, 2018)

Andrese kinnistu detailplaneering ja Nurme kinnistu detailplaneering olidki piirkonna esimesed detailplaneeringud ja kinnisvara arendused. Perioodil 2004-2006 kehtestati piirkonnas veel 5 detailplaneeringut, 2013 kehtestati Veeriku kinnistu detailplaneering, 2017 Kasesalu maaüksuse detailplaneering (joonis 5). Seega elamumaa funktsiooniga alade osakaal on piirkonnas alates 2000 aastast pidevalt tõusnud. Kuni üldplaneeringu kehtestamiseni aastal 2008 ei olnud detailplaneeringute koostamisel nõuet planeerida elamualade juurde sotsiaalse funktsiooniga üldkasutatavaid maid. Nõue tuli koos üldplaneeringu kehtestamisega.



Joonis 5. Kehtivad detailplaneeringud (alusplaan: Maa-amet, 2018)

Kehtiva Luunja valla üldplaneeringu maakasutuskaardi järgi on planeeritava Lillevälja tee 20 lähiala maakasutuse juhtotstarve valdavalt väikeelamu maa, osaliselt säilimisele kuuluv metsamaa (joonis 6). Üldplaneeringu ehitustingimuste kaardi kohaselt jääb Lillevälja tee 20 lähiala valdavalt tiheasustusalasse, osaliselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alasse hajaasustuses. Luunja valla üldplaneeringu keskkonnatingimuste 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.



Joonis 6. Väljavõte Luunja valla üldplaneeringu maakasutuse kaardist (Lillevälja tee 20 osas lahendus ei kehti)

II PLANEERINGU LAHENDUS

4. Planeeringulahenduse põhjendused

Üldmaa osakaal (Lillevälja tee 20 maa-ala) Andrese kinnistu detailplaneeringu alast (26,6 ha) on 4,51 %. Võttes arvesse asjaolu, et detailplaneeritud elamuarenduse alla jäi kinnistust realsel u 17,7 ha (ülejäanud ala elamukruntideks ei jagatud) on üldmaa osakaal Andrese kinnistu detailplaneeringuga kavandatud elamualast ca 6,8 %.

Luunja valla üldplaneeringu üldine põhimõte näeb ette, et 10 krundi kohta võib vald nõuda 5000 m² üldkasutatava maa planeerimist. Kümne keskmise suurusega 1500 m² krundi kohta teeb see osakaalu suhteks 30 %.

Teistes Tartu linna ümbruse valdades on nõuded järgmised. Ülenurme valla üldplaneeringus (praegune Kambja vald) on 7,5 % üldmaa nõue. Väljavõte ptk 2.5.1.2.: *Elamumaa kasutusotstarbega maa-ala detailplaneeringu koostamise käigus tuleb vähemalt 7,5 % planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldkasutatavaks maaks (üldkasutatava*

maa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed), millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Haalsava valla (praegune Kastre vald) üldplaneeringus on sama näitaja 10 %, ptk 3.3.3.2.: *elamumaa kasutusotstarbega maa-alal tuleb detailplaneeringu koostamise käigus vähemalt 10 % planeeritavast maast kavandada piirkonda teenindavaks üldmaaks (üldmaa alla ei kuulu piirkonda teenindavad teed ja tänavamaa)*, millele on õigus pääseda kõigil piirkonna elanikel. Tartu valla (ühinemise eelse valla osa kohta) üldplaneeringust sarnast põhimõtet ei leia. Tähtvere valla (praegune Tartu linn) üldplaneeringus on ptk 5.3. alampeatükkides toodud elamualade kohapõhised tingimused, kus on esitatud valdavalt põhimõte, et piirkonda teenindavat üldmaad planeerida vähemalt 10 % ulatuses ala kogupinnast.

Seega saab kokkuvõtvalt teha järelduse, et Andrese kinnistu detailplaneeringuga määratud 4,51 % üldmaa kogu planeeringualast ja 6,8 % planeeritud elamuarenduse kogupinnast on kvaliteetse elukeskkonna tagamiseks vajalik, sarnastes suure ehitussurvega naaberomavalitsustes on üldmaa osakaalu nõue suuremgi.

Rahvusvahelise mastaabis on kehtestatud seoses puhkealade osakaaluga erinevaid soovitusi ja norme. Soome Siseministerium on välja andnud 1975. aastal elamualade vabaaja alade kavandamise juhised (kehtivad ja kasutatavad senini), mis sätestab, et puhkeala peab asuma vähemalt 500 meetri raadiuses ning 10 ha elamuala kohta kavandatakse 0,6-1,2 ha puhkeala (kui me võtame analoogia puhkeala miinimumsuurusest, siis 17,7 ha suuruse elamuala kohta tuleks planeerida vähemalt 1 ha puhkeala). Juhis sätestab, et puhkeala peab sisaldama mänguväljakut, spordirajatisi ning liikumisvõimalusi.

Eesis on sarnased juhised antud Rahandusministeriumi poolt koostatud Rohevõrgustiku planeerimisjuhendis (aprill 2018). Rohevõrgustiku planeerimisjuhend on Rahandusministeriumi poolt koostatava „Nõuandeid üldplaneeringu koostamiseks“ (valmib mais 2018) täpsustav juhend. Juhis sätestab järgmised nõuded puhkeotstarbelisele rohevõrgustikule linnalises asulas:

- lähipuhkeala suurus peab olema vähemalt 5000 m²;
- soovituslik elukoha kaugus lähipuhkealast on kuni 300 meetrit (ligikaudu 5 minuti tee jalgsi);
- lähipuhkeala soovituslik pindala on minimaalselt 40 m² inimese kohta.

Andrese kinnistu detailplaneeringuala inimeste hulga puhul teeks see puhkeala soovituslikuks pindalaks ca 1,5 ha.

Rahvusvaheliste ja Eesti juhiste põhjal saab teha järelduse, et Andrese kinnistu detailplaneeringuga määratud 1,2 ha suurune roheline puhkeala teenindab elamupiirkonda, kui ka linnalise asula rohevõrgustikku hästi. Soome juhendis toodud miinimumnõue on veidi väiksem (1 ha), Eesti Rohevõrgustiku planeerimisjuhendis on roheala pindala nõue suuremgi (1,5 ha).

Andrese kinnistu detailplaneeringu kehtestamisega on omavalitsus andnud ehitusõiguse 67 väikeelamule ja 9 ridaelamule, eeldusega, et 1,26 ha (krundi Pos 126 planeeritud suurus) planeeringualast jääb üldkasutatavaks maaks. Omavalitsuse poolt planeeringuga antud ehitusõigus on järjepideva arengu eelduseks ja indikatsiooniks nii kohalikule omavalitsusele, esialgsele ja hilisemale maa omanikule, kruntide hoonestajatele kui kinnistute omanikele.

Sama põhimõtet tuleb järgida ka kehtestatud planeeringu elluviimise järjepidevust silmas pidades. Kuna kehtestatud planeering on eelkõige kokkulepe, siis osapooltel on ka ootus, et kokkulepitust sh planeeringus sätestatud maakasutuse tingimustest kinni peetakse. PlanS § 4 lg 2 p 6 kohaselt on kohaliku omavalitsuse ülesanne ka kehtestatud planeeringu järgimine, üle vaatamine ja selle

elluviimine osas, mis puudutab planeerimisalase tegevuse korraldajale õigusaktiga pandud ülesannete täitmist.

Lillevälja tee 20 maaüksuse varem kokkulepitud üldmaa pindala ja territooriumi osas järgib käesolev üldplaneering kehtivat detailplaneeringut ning on kooskõlas ka kehtiva Luunja valla üldplaneeringu nõudega, mis sätestab, et omavalitsusel on õigus nõuda tiheasutusosalal või detailplaneeringu kohustusega alal 10 ja enama krundi planeerimisel vähemalt 5000 m² suuruse üldkasutatava või muu sotsiaalotstarbelise maa-ala planeerimist.

Seega saab järeldada, et Andrese kinnistu detailplaneeringuga on tagatud üldkasutatav ala, mis vastab hea ruumiplaneerimise põhimõtetele ja selle muutmine üldplaneeringuga oleks vastuolus ruumiplaneerimise põhimõtetega.

Planeeringu koostamisel lähtutakse ka kehtiva Luunja valla üldplaneeringu üldistest eesmärkidest ja põhimõtetest. Üldeesmärkidena on üldplaneeringus välja toodud asulate atraktiivsuse tõstmine ja tänapäevaste elamupiirkondade loomine (ÜP seletuskiri pt 1). Üldplaneeringus on valla ruumilise arengu kujundamise põhimõtetena sätestatud lähtumine varemkehtestatud (üldplaneeringu eelselt kehtestatud) planeeringutest (pt 2). Üldplaneeringus on eeldava arenguna nähtud Luunja valla linnalähedase ala tiheasustamist, kvaliteetse elukeskkonna loomist, kus ei puudu pargid, vaba aja veetmise paigad, mänguväljakud, looduslikult kaunid paigad ning hea infrastruktuur, kõik see toob eeldatavalt kaasa elanikkonna kasvu (ÜP seletuskiri pt 24)

Seega ei ole kehtiva üldplaneeringu kohaselt valla eesmärk pelgalt elamumaa arendamine, vaid ka kvaliteetse elukeskkonna loomine.

5. 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 tzoneerimisel 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.

6. 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 detailplaneering. Seadusest tulenevalt määratakse Lillevälja tee 20 maa-ala tiheasustusalaks koosseisu.

7. Üldised ehitustingimused

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

8. 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 rajatisi 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 maa-üksusele 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 rajatisi nagu jalgteed, mänguväljak, spordiinventar, pargiinventar jmt;
- tagada tuleb mugav ja turvaline ligipääs jalakäijatele.

Täpsemad puhkeala kasutustingimused määratakse tööprojektide etapis.

2. Joonised

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Maakasutus

Joonis 3. Ehitustingimused