



## LUUNJA VALLAVALITSUS

Palbo Vernik  
Sirgu küla külavanem

Teie 15.05.2023

Meie 31.08.2023 nr 6-1/44-4

### Vastuskiri esitatud arvamusele

Täname Teid esitatud arvamuse eest Sirgu külas Kasepõllu maaüksuse detailplaneeringu kohta. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 kohaselt menetletakse käesolev detailplaneering lõpuni kuni 30.06.2015 kehtinud [planeerimisseaduse](#) alusel. Alljärgnevalt esitame seisukoha esitatud arvamusele.

Detailplaneeringu koostamise menetlus on kestnud üle 17 aasta, mille jooksul on toimunud mitmel korral avalikke väljapanekuid ning avalikke arutelusid. Detailplaneeringu põhilahendust on korrigeeritud nii, et tekivad suured elamumaa krundid vähendades seeläbi elamisühikute arvu planeeringualal (2007 vastuvõetud lahenduse kohaselt planeeriti 19 elamumaa krunti).

Planeeringulahenduse koostamise ajal on koostatud erinevaid eksperthinnanguid:

- Kasepõllu kinnistu detailplaneeringuga kaasnevad keskkonnamõjud – ekspertarvamus, 2008;
- Kasepõllu kinnistu keskkonnamõju hindamine (Alkranel OÜ, 2010);
- Kasepõllu kinnistu, Sirgu küla, Luunja vald, Tartumaa mullastiku uuring (OÜ Rakendusgeoloogia, 2016);
- Sirgu külas Kasepõllu maaüksuse detailplaneeringu rohevõrgustiku analüüs ja eksperthinnang (OÜ Lemma, 2022);
- Kasepõllu maaüksuse miljööväärtsliku maastiku analüüs ja eksperthinnang (AB Artes Terrae OÜ töö nr 21135MT1).
- Planeeringulahenduse väljatöötamisel on arvestatud eespool nimetatud töödega.

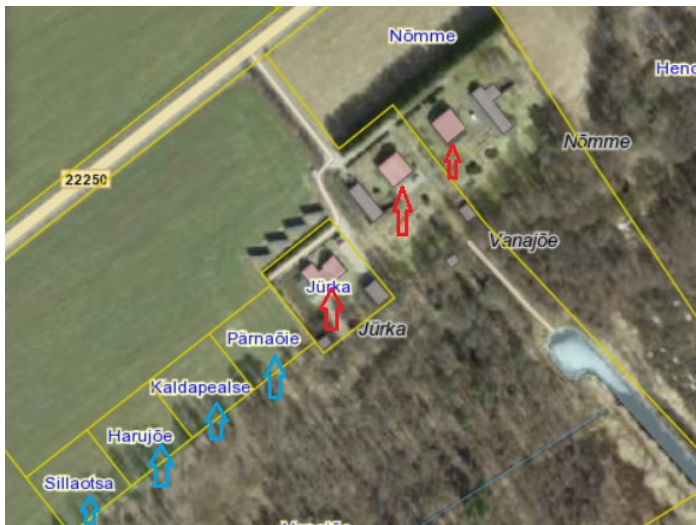
*Arvamus 1: Punkt 4.3 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks, valitud planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused. Põhjendused ei ole õiged, sest: /.../ Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu üldplaneeringu muutmist. /.../ Antud kinnistu jõe poolne osa on metsamajandusmaa ja EI ole elamumaa. Seega antud planeering on vastuolus.*

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmist reguleerib planeerimisseaduse § 9 lg 7. Käesoleva detailplaneeringu raames ei toimu üldplaneeringu põhilahenduse muutmist planeerimisseaduse tähenduses. Detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 4.2 on kirjas kooskõla üldplaneeringuga.

*Arvamus 2: Samas punktis on lause: Kokkuvõtvalt säilitab käesolev planeeringulahendus tasakaalu olemasoleva asustuse, lisanduvate elamute ning loodusliku keskkonna vahel. Antud planeering kindlasti ei säilita tasakaalu olemasoleva asustusega, sest olemasolevas asustuses ei paikne hooned jõe ääres kahes reas ning üldse ei paikne hooned reas vaid erineval kaugusel maanteest.*

Planeeringuga hoonestuse kavandamise põhimõtted ja alusdokumendid on kirjeldatud planeeringus. Selliseid kahe (ja rohkema) kõrvuti asuva majapidamisega krunte ja elamuid on piirkonnas teisi.

Näiteks: Jürka-Vanajõe-Nõmme maaüksustel eksisteerib kolm lähestikku asuvat majapidamist, millest kaks on ühes reas ja seejuures asub Jürka maaüksuse hoonestus väga väikesel kinnistul (2749 m<sup>2</sup>). Lisaks on hoonete rivi tekke ja asustuse tiheduse seisukohalt oluline ka Sillaotsa, Harujõe, Kaldapealse ja Pärnaõie maaüksuste hoonestuse perspektiiv.



Tulenevalt piirkonna kruntide jaotusest erinevatel maaüksustel paiknevad jõeäärsed hooned täna nn kaerealise hoonestusena - mõned majapidamised asuvad tee ääres (näiteks Aljaku, Andsina ja Hundiuru maaüksustel) ja mõned all jõe pool (Sirgulaane, Männi ja Aiandi maaüksustel). Planeeringuga on kavandatud kruntide suurused 10 463 - 27 246 m<sup>2</sup>, mis annab erinevalt paljudest teistest olemasolevatest maaüksustest, hajusama hoonete paigutuse võimaluse ja sobib asustustiheduselt ilmselt piirkonna kruntide suurustega, kuna paljud tänased olemasolevad krundid on planeeringuga kavandatud kruntidest oluliselt väiksemad.

*Arvamus 3: Punkt 5.2.4 määratleb hoonete ehitusaluse maa, mis on kordades suurem kui Sirgu küla senine. Mis on selle põhjenduseks?*

Detailplaneering näeb ette elamukruntidele suurima ehitisealuse pinna, mis on kohustuslik krundi ehitusõiguse osa. Suurim ehitisealune pind on maksimaalne võimalik, mis tähendab, et seda näitajat ei saa ületada. Arvestades Teie ettepanekut, korrigeerime hoonete ehitisealust pinda. Suurim ehitisealune pind määratakse kahele hoonele kokku 450 m<sup>2</sup>.

*Arvamus 4: Punkt 5.13 tekitab olukorra, kus jõe äärde pääsevad vaid kruntide omanikud. Palume sellist olukorda vältida.*

Enamikel jõeäärsetel maaüksustel on täna ühendus jõega olemas oma maaüksuse kaudu. Kallasrajal liikumine on planeeringuga tagatud ja reguleeritud riiklikul tasandil õigusaktidega, seega jõe äärde on jalgsi- ja jalgrattaga pääs ka tulevikus tagatud.

*Arvamus 5: Punkt 6 viitab dokumentidele, millede kehtivust palume kontrollida.*

Arvamus on arusaamatu. Tegemist on kooskõlastuste ja koostöö koondtabeliga, et anda ülevaade, kellega on planeeringu koostamisel koostööd tehtud. Planeeringule antud kooskõlastused on käesoleval ajal kehtivad. PlanS § 18 lg 9 kohaselt avalikustatakse avaliku väljapaneku jooksul (järgmine menetlusetapp pärast detailplaneeringu vastuvõtmist) planeeringule antud kooskõlastused ja Luunja Vallavalitsuse seisukohad.

*Arvamus 6: Lisaks eelnevale on dokumendis segadus maapinna tõstmise kõrguses ja ei ole määratud maapinna tõstmise ulatust. Palume likvideerida kõrguste vastuolud dokumendis ning märkida joonisele maapinna tõstmise ulatus.*

Planeeringu seletuskirja ptk-s 5.5 on käsitletud olemasoleva maapinna tõstmist. Planeeringuga ei ole positsioonidel nr 1 ja 2 maapinna kõrguste olulist muutmist kavandatud. Lubatud on +0,5 m maapinna kõrgust muuta, arvestades, et krundid on suured ja kõrgused erinevad juba krundi lõikes, siis on väikesed kõrguste erinevused näiteks majaümbruse vertikaalplaneeringu jms tõttu reaaluses vajalikud. Positsioon nr 3 ja 4 krundid asuvad alal, kus reljeefi erinevus on juba olemas. Seetõttu on hea ehitustava põhimõtetest lähtuvalt ning hoovialade vertikaalplaneerimise teostamiseks lubatud olemasoleva maapinna täitmine hoonete ümbruses ja hoovialadel. Seejuures on ehituskeeluvööndi alal keelatud neil kruntidel maapinna täitmine, ehituskeeluvööndi alal on lubatud vaid maapinna tasandamine puisniidu rajamise ja hooldamise eesmärgil. Ehituskeeluvööndi ulatus on joonistele märgitud.

*Arvamus 7: Samuti juhime tähelepanu sellele, et Aiandi talu põllumajandusmaa kuivendamiseks peab säilima praegune olukord.*

Planeeringuga ei kavandata tegevusi Aiandi talu maadel. Planeeringu ptk 5.13 sätestab planeeringu rakendamise võimalused.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Aare Anderson

vallavanem

Enelin Alter

enelin.alter@luunja.ee, 5865 8918