



LUUNJA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Luunja

xx. jaanuar 2025 nr

Projekteerimistingimuste määramine Lõvi maaüksuse detailplaneeringu täpsustamiseks

Luunja Vallavalitsusele esitati menetlemiseks projekteerimistingimuste taotlus (Ehitisregistris nr 2511002/16373) Muri külas Lõvilõua tee 12 (katastritunnus 43201:001:3157), Rukkilille tee 21 (katastritunnus 43201:001:3225), Rukkilille tee 23 (katastritunnus 43201:001:3176) ja Lõvilõua tee 10 (katastritunnus 43201:001:3234) maaüksustel kehtiva Lõvi maaüksuse detailplaneeringu, mis on kehtestatud Luunja Vallavolikogu 16.04.2004 otsusega nr 4-2.2, täpsustamiseks.

Projekteerimistingimustega soovitakse täpsustada kehtiva detailplaneeringuga määratud maa-alal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalike rajatiste võimalikke asukohti. Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus puurkaevu rajamiseks Lõvilõua tee 12 (pos 86) katastriüksusele ja reoveepuhasti ehitamiseks Rukkilille tee 37 (pos 32) katastriüksusele, mis on planeeritud elamukruntide teenindamiseks. Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus anda detailplaneeringu olemasolul, mille kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, ehitusloakohustusliku ehitise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, millega täpsustatakse detailplaneeringus käsitletud tingimusi. EhS § 27 lõikest 3 tulenevalt ei ole lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult. EhS § 27 lg 4 punkti 5 kohaselt on lubatud täpsustada detailplaneeringus käsitletud maa-alal asuvate ehitiste teenindamiseks vajalike ehitiste võimalikku asukohta. Projekteerimistingimuste andmisel tuleb arvestada hoone või olulise rajatise asukohas väljakujunenud keskkonda (sh hoonestuslaadi), et projekteerimistingimuste andmine ei oleks vastuolus õigusaktide, isikute õiguste või avaliku huviga ning üldplaneeringus määratud tingimustega (EhS § 27 lg 2).

Kooskõlas vee-ettevõtte (AS Emajõe Veevõrk) 10.03.2025 tehniliste tingimustega nr TT-25-00158 on vajalik Lõvi maaüksuse detailplaneeringu alal veevarustuse tagamiseks projekteerida joogiveepuhasti Väljaotsa maaüksuse detailplaneeringualale, olemasoleva puurkaevu juurde, Väljaotsa tee 14 (katastritunnus 43201:001:2294) maaüksusele. Tehnilised tingimused sätestavad, et reoveepuhasti projekteerimisel tuleb arvestada lisaks Lõvi maaüksuse detailplaneeringualal kavandatavate kruntide reoveele ka naabruses asuva Väljaotsa maaüksuse detailplaneeringuala kruntide, mis on suures osas hoonestatud, reovee kogustega.

Lõvi maaüksuse detailplaneeringuala positsioonile 32 planeeritud reoveepuhasti asukoht vajab täpsustamist, sest puhasti ümbruses (pos 31) on kavandatud spordirajatiste maa koos spordiväljakutega ja seetõttu ei ole positsioon 32 reoveepuhasti jaoks sobivaim asukoht.

Lõvi maaüksuse detailplaneeringu alal tagatakse püstitatavate hoonete veevarustus Väljaotsa maaüksuse detailplaneeringu alal asuva puurkaevu ja rajatava joogiveepuhasti baasil ning seetõttu puudub vajadus puurkaevu ja joogiveepuhasti rajamiseks Lõvi maaüksuse detailplaneeringu järgsele positsioonile nr 86.

Lõvi maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud positsioon nr 86 (Lõvilõua tee 12, katastritunnus 43201:001:3157) on kõige optimaalsem asukoht mõlemat detailplaneeringuala teenindava ühise reoveepuhasti rajamiseks.

Taotleja soovib rajada reoveepuhasti Lõvilõua tee 12 katastriüksusele, millega kaasneb krundil hoonestusala asukoha täpsustamine (säilitades planeeringujärgse hoonestusala suuruse). Liski tekib Lõvilõua tee 12 kinnistul, seoses reoveepuhasti hoone püstitamisega, vajadus täpsustada hoone räästa kõrgust 10 % võrra ja määrata reoveepuhasti kuja ulatumine Lõvi maaüksuse detailplaneeringualal kavandatud positsioonile 83 (Rukkilille tee 21), positsioonile 85 (Rukkilille tee 23), positsioonile 87 (Lõvilõua tee 10) ja Tagi kinnistule (katastritunnus 43201.001.0731).

Luunja Vallavalitsus kaalus esitatud ettepanekuid ning leidis, et reoveepuhasti asukoht vastab üldplaneeringu tingimustele, sobib mahuliselt ja sihtotstarbelt piirkonda.

Lõvilõua tee 12 katastriüksusele Lõvi maaüksuse detailplaneeringuala ja Väljaotsa maaüksuse detailplaneeringuala teenindamiseks ühise reoveepuhasti kavandamine ei muuda kehtiva detailplaneeringuga määratud ala ruumilist lahendust ega halvenda piirkonnas tulevikus detailplaneeringu alusel rajatavat hoonestuslaadi. Kavandatava lahenduse puhul ei ole tegemist kehtestatud planeeringulahenduse olemusliku muutusega, sest tegemist on ehitisega, mis teenindab detailplaneeringuga moodustatud elamumaa krunte. Rukkilille tee 21, Rukkilille tee 23 ja Lõvilõua tee 10 moodustatud elemumaa kruntidele laienev reoveepuhasti kuja (kajastatud lisatud asendiplaanil) ei muuda oluliselt ehitusõigust. Ülejäänud osas jäävad kehtima detailplaneeringus määratud tingimused.

Luunja Vallavalitsus on seisukohal, et Lõvi maaüksuse detailplaneeringus kajastatud reoveepuhasti asukoha ning tehnilise lahenduse täpsustamise ei muuda detailplaneeringut olemuslikult ning ei lähe vastuollu naabrite õiguste, vabaduste ja avaliku huviga. Ehitusseadustiku § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena. Kohalik omavalitsus kaasab menetlusse kinnisasjaga piirneva kinnisasja omaniku (EhS § 31 lg 3) ning esitab info projekteerimistingimuste eelnõuga tutvumise võimaluse kohta Luunja valla veebilehel. Avalik väljapanek toimus Luunja valla kodulehel kuni

Lähtudes eeltoodust, võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lg 1 p 2, haldusmenetluse seaduse § 4 ning ehitusseadustiku § 27 lg 1 punktist 1, lõikest 2, lg 4 punktist 4 ja § 28, Luunja Vallavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kinnitada projekteerimistingimused nr 2511802/07820, täpsustades Luunja Vallavolikogu 16.04.2004 otsusega nr 4-2.2 kehtestatud Lõvi maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud reoveepuhasti asukohta ja seda teenindava taristu tehnilist lahendust, kooskõlas Keskkond & Partnerid OÜ koostatud asendiplaaniga (Lisa 1).
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. Käesoleva korralduse peale võib esitada Luunja Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul teatavakstegemisest või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Anika Pajumaa-Murov
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Marko Jaeger
vallasekretär