



LUUNJA VALLAVALITSUS
KORRALDUS

Luunja

mai 2025 nr

Projekteerimistingimuste määramine Väljaotsa maaüksuse detailplaneeringu täpsustamiseks

Ehitisregistrisse laekus menetlemiseks projekteerimistingimuste taotlus nr 2511002/10742. Taotleja soovib korrigeerida Luunja Vallavolikogu 28.08.2008 otsusega nr 10-4.5 kehtestatud Väljaotsa maaüksuse detailplaneeringu põhijoonise positsioonil nr 11 kajastatud hoonestusala paiknemist, muutmata planeeringuga kehtestatud hoonestusala suurust.

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 p 1 kohaselt võib kohalik omavalitsus anda detailplaneeringu olemasolul, mille kehtestamisest on möödunud üle viie aasta ning EhS § 27 lg 1 p 3 alusel, kui detailplaneeringu kehtestamise järel on muutunud õigusaktid, ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, millega täpsustatakse detailplaneeringus käsitletud tingimusi. Ehitusseadustiku § 27 lõikes 3 tulenevalt ei ole lubatud muuta detailplaneeringut olemuslikult.

Väljaotsa maaüksuse detailplaneeringu lahenduse kohaselt on Väljaotsa tee 24 (katastritunnus 43201:001:2273) maaüksusel kavandatud hoonestusala, mida piirab maaparandussüsteemi ehituskeeluvöönd.

Kinnistu omanik soovib nihutada hoonetusala piire 8,3 % ulatuses, maaparandussüsteemi ehituskeeluvööndi alal, seoses piirkonna ühtse välisilme jätkamisega, kooskõlas Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2, mille kohaselt on projekteerimistingimustega asjakohasel juhul lubatud täpsustada hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud hoonetusala tingimusi, sealhulgas hoonetusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest.

Väljaotsa tee 24 kinnistu ei paikne maaparandussüsteemi reguleerival võrgul, kuid piirneb kirde-idapoolsest küljelt drenaažkuivendusega maaparandussüsteemi ehitise Tilga II (maaparandussüsteemi kood 2104590020100/004) avatud eesvooluga (kraav), mille valgala on väiksem kui 10 km². Maaparandusseaduse § 48 lõike 11 alusel kehtestatud maaeluministri 10.12.2018 määruse nr 64 § 2 lõikest 2 tulenevalt on sellise eesvoolu kaitsevööndi ulatus 12 meetrit eesvoolu servast. Seega ei ulatu soovitud hoonetusala piiri täpsustamine eesvoolu kaitsevööndisse.

Luunja Vallavalitsus on seisukohal, et kavandatud hoonestusala nihutamine 8,3 % ulatuses ei muuda detailplaneeringut olemuslikult ning ei lähe vastuollu piirinaabrite õiguste, vabaduste ja avaliku huviga.

Luunja Vallavalitsus nõustub Väljaotsa maaüksuse detailplaneeringu põhijoonise positsioonil nr 11 määratud hoonestusala nihutamisega 8,3 % ulatuses, muutmata planeeringuga määratud hoonestusala suurust.. Ülejäänud osas jääb eelnevalt kehtestatud detailplaneering kehtima.

Ehitusseadustiku § 31 kohaselt tuleb omavalitsusel detailplaneeringu olemasolul korraldada projekteerimistingimuste andmine avatud menetlusena.

Lähtudes eeltoodust, ehitusseadustiku § 27 lg 1 punktidest 1 ja 3, lg 4 punktist 2, Luunja Vallavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kinnitada projekteerimistingimused nr 2511802/05009, täpsustades Luunja Vallavolikogu 28.08.2008 otsusega nr 10-4.5 kehtestatud Väljaotsa maaüksuse detailplaneeringuga Väljaotsa tee 24 katastriüksusel, katastritunnus 43201:001:2273, kavandatud hoonestusala, nihutades seda kuni 8,3 % ulatuses, muutmata planeeringuga kehtestatud hoonestusala suurust.
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/

Aare Anderson
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/
Marko Jaeger
vallasekretär