



PEIPSIÄÄRE VALLAVALITSUS KORRALDUS

Alatskivi

05. august 2025 nr 356

Vara külas Koolitaguse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu kehtestamine

Peipsiääre Vallavalitsus algatas 09.07.2024 korraldusega nr 380 Vara külas asuva Koolitaguse (kü 86101:006:0305) kinnistu ja lähiala detailplaneeringu, kinnitas lähteülesande ja jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Peipsiääre Vallavalitsus soovib algatada munitsipaalomandis maal detailplaneeringu koostamise aadressil Peipsiääre vald, Vara küla, Koolitaguse kinnistul ja selle lähialal.

Peipsiääre vallavolikogu 23. märtsi 2022 otsusega nr 10 „Peipsiääre valla üldplaneeringu kehtestamine“ kohaselt ei asu planeeringuala kinnistu detailplaneeringu kohustusega alal. Katastriüksuse jagamisel enam kui kolmeks katastriüksuseks tuleb Peipsiääre valla üldplaneeringu kohaselt koostada detailplaneering.

Planeeringuala hõlmab lisaks Tuleviku (58601:001:0589, tootmismaa 100%) ning Põhjatuleviku (58601:001:0590, tootmismaa 100%) maaüksuste osaala. Kergliiklustee ühendamiseks olemasoleva ülekäigukohaga on detailplaneeringualasse kaasatud Vara Koolimaja (86101:006:0364, Ühiskondlike ehitiste maa 100%) maaüksuse loodenurk. Planeeringuala suurus on ca 3,1 ha.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lõike 1 kohaselt ei kuulu antud tegevus olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka. Hinnang keskkonnamõju olulisusele on välja toodud Koolitaguse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise korralduses.

Planeeringu koostaja on Terav Kera OÜ, töö nr DP-08-24.

Planeeringu ala kasutavad hetkel üksikud kodanikud aiamaana, suur osa kinnistust on hooldamata haljasala. Kooli pumbamaja kinnistul asub kasutusest väljas olev puurkaev, mis on ette nähtud tamponeerida.

Planeeringualale jäävad osaliselt avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd ja veehaarde sanitaarkaitseala.

Koolitaguse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise eesmärgiks on kinnistu kruntideks jagamine, kruntidele juurdepääsu ja hoonestusõiguste määramine. planeerida olemasolevale hoonetele juurdeehitus. Kinnistule määratakse ehitusõigused. Lahendatakse planeeritavate hoonete tehnovõrkudega varustamine ja haljastus.

Kavandatav tegevus on kooskõlas maakonnaplaneeringuga ja hetkel kehtiva Peipsiääre valla üldplaneeringuga.

Planeeringualale ulatub riigitee nr 22234 Vara-Kaitsemõisa 30 meetri laiune tee kaitsevöönd, Kooli pumbamaja kinnistul asuva olemasoleva puurkaevu 50 meetri laiune veehaarde sanitaarkaitseala, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndid, sidekaabli kaitsevöönd, elektri maakaabelliini kaitsevöönd ja elektri õhuliini kaitsevöönd.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Peipsiääre valla üldplaneeringuga ja Tartu Maakonnaplaneeringuga 2030+. Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala

olemasoleva tiheasumi alale. Üldplaneeringu kohaselt jääb detailplaneeringuga hõlmata ala aianduse maa-ala juhtotstarbega alale ja kompaktse asutusega alale, kus krundi minimaalne lubatud suurus on 1000 m². Seega on planeeringulahendus kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks planeeringualale on ala paiknemine Vara küla keskuses, kus kõik vajalikud teenused on kergesti kättesaadavad (kool, lasteaed, kauplus jms). Vara keskus jääb Tartu linnale suhteliselt lähedale (ca 15 km kaugusele), mistõttu on atraktiivne piirkond elamuehituseks.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, piirnedes riigiteega nr 22234 Vara-Kaitsemõisa. Detailplaneeringu realiseerimisel jälgitakse üldplaneeringus välja toodud nõudeid ja aidatakse kaasa küla elanike arvu kasvule. Detailplaneeringuga kavandatakse 7 üksikelamu maa krunti ja üks ärimaa krunt, mis oma suuruse, kuju ja asukohaga sobituvad piirkonna krundistruktuuri ja hoonestuslaadiga. Kruntimisel on tagatud maatükkide terviklikkus ja otstarbekas kuju ning juurdepääs avalikult teelt. Planeeritud elamumaa krundid on kooskõlas piirkonnale omase õuemaa suurusega ja kavandatav haakub juba lähipiirkonnas olemasolevate elamumaade üldasetuse põhimõtetega. Kavandatav hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega. Hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel on silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid.

Detailplaneering on kooskõlastatud Päästeameti Lõuna Päästkeskuse Ohutusjärelvalve bürooga 07.05.2025, Transpordiametiga 28.05.2025 nr 7.2-2/25/12533-6, AS Emajõe Veevärgiga 21.01.2025 nr 25-01921, Telia Eesti AS-ga 21.01.2025 nr 39410423 ja Elektrilevi OÜ-ga 22.01.2025 nr 3821005007. Samuti on antud naaberkinnistu omanikele planeeringu osas võimalus arvamusi või ettepanekuid esitada. Ette antud aja jooksul naaberkinnistute omanike poolt arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

Peipsiääre Vallavalitsus võttis vastu Vara külas Koolitaguse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu 10.06.2025 korraldusega nr 269 ning planeering suunati avalikule väljapanekule. Avaliku väljapaneku teade edastati 13.06.2025 nr 6-2/1631 ja 6-2/1632 välja valitsusasutustele, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb ja 13.06.2025 nr 6-2/1633 isikutele, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikutele, kes on avaldanud soovi olla kaasatud. Avaliku väljapaneku teade oli avaldatud Peipsiääre valla veebilehel ning maakonnalehes Tartu Postimees (17.06.2025). Koolitaguse kinnistu ja lähiala detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 03.07.2025-16.07.2025. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul planeeringule arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 30 lõike 1 punkti 2, planeerimisseaduse § 134 ja § 135, Peipsiääre Vallavolikogu 23.03.2022 otsuse nr 10 Peipsiääre valla üldplaneeringu kehtestamine ning Peipsiääre Vallavolikogu 31.01.2024 määruse nr 2 „Ülesannete täitmise delegeerimine“ alusel Peipsiääre Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Kehtestada Tartu maakonnas Peipsiääre vallas Vara külas asuva Koolitaguse kinnistu ja lähiala detailplaneering.
2. Käesoleva korralduse peale võib Peipsiääre Vallavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul, arvates korralduse teatavastegemise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama, või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul korralduse teatavastegemise päevast arvates.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Piibe Koemets
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kai Pruuli
vallasekretär