



LUUNJA VALLAVOLIKOGU
OTSUS

Luunja

{regDateTime} nr {regNumber}

**Veibri külas Järve ja Ületõe maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine
krundi Pos 42 osas**

1. Asjaolud

1.1. Luunja Vallavolikogu 29.06.2006 otsusega nr 6-9.2 on kehtestatud Veibri külas Järve ja Ületõe maaüksuste detailplaneering (osaühing Eesti Veeprojekt, töö nr 53-05, planID 124291). Detailplaneeringu eesmärk on planeeringualale üksikelamu kruntide moodustamine ning maa sihtotstarbe muutmine. Planeering on suuremas osas ellu viidud.

1.2. Detailplaneering on Luunja Vallavolikogu 26.08.2021 otsusega nr 41 kehtetuks tunnistatud krundi pos 51 ja osaliselt krundi pos 49 osas.

1.3. Detailplaneeringus on krunt pos 42 Järveoja põik 9 (43202:002:0155) maaüksus, millele on määratud järgmine ehitusõigus: maakasutuse sihtotstarve elamumaa, ehitusloakohustuslike hoonete arv 2 (1 põhihoone ja 1 abihoone), hoonete kõrgus 8 m, krundi täisehituseprotsent 8% ehk maksimaalne ehitusloakohustuslike hoonete ehitisealune pind kokku 255 m² (krundi pindala Maa-ameti geoportaali andmetel 3183 m²). Detailplaneeringus on kruntide täisehituseprotsent erinev, nt 9, 12, 14, 17.

1.4. Ehitisregistri andmetel on Järveoja põik 9 maaüksusel püstitamisel üksikelamu, mille ehitisealune pind on 243 m². Kinnistu omanik on alustanud ka ebaseaduslikult püstitama ehitusloakohustuslikku abihoonet, mille ehitisealune pind on 62,4 m². Seega abihoone püstitamisel ületatakse detailplaneeringus lubatud krundi täisehituseprotsenti ca 1,6% võrra.

2. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise õiguslikud alused ja põhjendused

2.1. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lõike 6 kohaselt tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu. PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Kinnisasja omanik esitas 18.04.2024 (registreeritud dokumendiregistris 18.04.2024 nr 6-2/389-1) Luunja Vallavalitsusele detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise avalduse Järveoja põik 9 maaüksuse osas, et oleks võimalik abihoonet seadustama asuda.

2.2. Luunja Vallavolikogu planeeringu- ja keskkonnakomisjoni 16.04.2024 toimunud koosolekul ning Luunja Vallavalitsuse 17.04.2024 istungil toetati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Järveoja põik 9 maaüksusel.

2.3. Planeeringualal kehtib Luunja Vallavolikogu 21.06.2008 määrusega nr 8-1 „Luunja valla üldplaneeringu kehtestamine“ kehtestatud Luunja valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kaart nr 1 „Maakasutus“ kohaselt on maakasutuse juhtotstarve elumumaa ning kaart nr 2 „Ehitustingimused“ kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohutusega alaga hajaasustuses. Kuna tegemist on olemasoleva kompaktse asustusega, kus on kehtestatud enne üldplaneeringu kehtestamist detailplaneering, on ala määratud üldplaneeringus tiheasustusega alaks.

2.4. PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Luunja Vallavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine krundi pos 42 osas ei kahjusta avalikke huve ega takista planeeringu terviklahenduse elluviimist pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Luunja Vallavolikogu on seisukohal, et peale detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist on võimalik ilma detailplaneeringut koostamata (PlanS § 125 lõike 5 erisus) määrata ehitusõigus abihoone seadustamise eelduse loomiseks läbi projekteerimistingimuste / ehitusloa menetluse.

3. Haldusakti eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine

3.1. PlanS § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. PlanS § 140 lõike 4 kohaselt loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist. Luunja Vallavalitsus esitas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu 18.04.2024 kirjaga nr xxx kooskõlastamiseks Päästeametile ning 18.04.2024 kirjaga nr xxx arvamuse andmiseks kaasatavatele isikutele. Eelnõu täieneb vastavalt tagasisidele.

Arvestades eeltoodut ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja § 140 lõiked 2 kuni 6, Luunja Vallavolikogu 21.06.2008 määruse nr 8-1 „Luunja valla üldplaneeringu kehtestamine“, osaühing Eesti Veeprojekt tööd nr 53-05 „Veibri külas Järve ja Ületee maaüksuste detailplaneering“ Luunja Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Luunja Vallavolikogu 29.06.2006 otsusega nr 6-9.2 on kehtestatud Veibri külas Järve ja Ületee maaüksuste detailplaneering (osaühing Eesti Veeprojekt, töö nr 53-05) krundi pos 42 osas.
2. Luunja Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest:
 - 2.1. 14 päeva jooksul planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi.
 - 2.2. 30 päeva jooksul ajalehes Tartu Postimees ja infolehes Kodu Uudised.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Käesoleva otsuse peale võib esitada Luunja Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaire Vahejõe
vallavolikogu esimees