



REGISTRIKOOD 10171636
RIIA 35, TARTU 50410
TEL 730 0310
kobras@kobras.ee

TÖÖ NR 2021-152

Asukoht (L-Est'97) X 6476250
Y 670700

LUUNJA VALLA ÜLDPLANEERING

LÄHTESEISUKOHAD

Objekti aadress: *TARTUMAA, LUUNJA VALD*

Tellijä: *LUUNJA VALLAVALITSUS*

Töö täitja: *KOBRAS AS*

Juhataja: *URMAS URI*

Projektijuht/planeerija: *TEELE NIGOLA*
Volitatud maastikuarhitekt, tase 7

Planeerija: *PIIA KIRSIMÄE*

Kontrollis: *ENE KÕND*

Oktoober 2021 TARTU

Üldinfo

TÖÖ NIMETUS:	Luunja valla üldplaneering: lähteseisukohad
OBJEKTI ASUKOHT:	Tartumaa, Luunja vald
TÖÖ EESMÄRK:	Üldplaneeringu koostamine Tartumaa Luunja vallale
TÖÖ LIIK:	Üldplaneering
TÖÖ TELLIJA JA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:	Luunja Vallavalitsus Puiestee tn 14, Luunja alevik, 62222 Luunja vald Tartu maakond
Kontaktisik:	Eddy Märtn Arendusnõunik Tel 5199 1901 Eddy.martin@luunja.ee
TÖÖ TÄITJA:	Kobras AS Registrikood 10171636 Riia 35, 50410 Tartu Tel 730 0310 http://www.kobras.ee
Projektijuht:	Teele Nigola - maastikuarhitekt-planeerija Tel 730 0310, 518 7602 teele@kobras.ee
Töö koostajad:	Piia Kirsimäe - kartograaf-geoinformaatik, planeerija Silvia Türkson - planeerija assistent
Konsultandid:	Urmas Uri - geoloog, keskkonnaekspert (KMH0046) Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Noela Kulm - keskkonnaekspert Erki Kõnd - projektijuht, projekteerija
Kontrollijad:	Reet Lehtla - maastikuarhitekt-planeerija Ene Kõnd - tehniline kontrollija

Kobras AS litsentsid / tegevusload:

1. Keskkonnamõju hindamise tegevuslitsentsid:
KMH0046 Urmas Uri;
KMH0159 Noeela Kulm.
2. Keskkonnamõju strateegilise hindamise juhteksperdid:
Urmas Uri;
Teele Nigola.
3. Muinsuskaitseameti pädevustunnistus PT 606/2012:
Mälestise liigid: ehitismälestis, ajaloomälestis, maailmapärandi objektis asuv ehitis.
Tööde liik: konserveerimise ja restaureerimise projektide koostamine, konserveerimis- ja restaureerimistööde tegevuskavade koostamine maastikuarhitektuuri valdkonnas, muinsuskaitsealine järelevalve, planeeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine, uuringud ja uuringu tegevuskavade koostamine.
4. Kutsetunnistused:
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 142815 – Teele Nigola;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 152113 – Kadri Kattai;
 - Volitatud maastikuarhitekt, tase 7, kutsetunnistus nr 155387 – Priit Paalo.

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS	5
2. LUUNJA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA LÄHTEMATERJALID	5
3. LUUNJA VALLA ÜLDPLANEERINGU ÜLESANDED	6
4. LUUNJA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOOSTAMISEKS VAJALIKUD UURINGUD/ANALÜÜSID NING KOOSTATAVAD TEEMAJOONISED	12
5. KAASAMINE JA KOOSTÖÖ LUUNJA VALLA ÜLDPLANEERINGU JA KSH KOOSTAMISEL	13
6. LUUNJA VALLA ÜLDPLANEERINGU JA KSH KOOSTAMISE AJAKAVA	16

1. Sissejuhatus

Luunja valla üldplaneering koostatakse kogu Luunja valla territooriumile, võttes arvesse peatükkides 2-6 toodud põhimõtteid. Luunja valla üldplaneering on kehtestatud osaliselt ning ei hõlma Lillevälja tee 20 maaüksust.

2. Luunja valla üldplaneeringu koostamise eesmärk ja lähtematerjalid

Üldplaneeringu koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Luunja Vallavolikogu. Üldplaneeringu ja KSH koostamise korraldaja on Luunja Vallavalitsus. Üldplaneeringu koostab Luunja Vallavalitsus koostöös konsultandiga (AS Kobras).

Luunja Vallavolikogu algatas 27. juuni 2019 otsusega nr 39 Luunja valla üldplaneeringu koostamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise.

Luunja valla üldplaneeringu koostamise eesmärgiks on kogu valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine ning eelduste loomine hea elukeskkonna kujunemiseks. Hea elu- ja majanduskeskkonna loomise ja kestmise üks oluline eeldus kohalikus omavalitsuses on kvaliteetse ja toimiva üldplaneeringu olemasolu ning eesmärgipärane koostöö planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Arvestades muutunud majanduslikku olukorda ning ootusi elukeskkonna arenguks, on tekkinud vajadus üldplaneeringu ajakohastamiseks ja uueks lähenemiseks vallaruumi kujundamisel.

Hetkel kehtib Luunja vallas üldplaneering, mis on kehtestatud 26. juuni 2008 määrusega nr 8-1.

Lisaks kehtivad antud alal Tartu maakonnaplaneering 2030+, mis kehtestati 27.02.2019 Riigihalduse ministri poolt ning Tartumaa arengustrateegia 2040, mis võeti vastu Luunja Vallavolikogu poolt 31.01.2019 määrusega nr 9. Luunja valla arengukava aastateks 2019-2027 võeti vastu Luunja Vallavolikogu poolt 31.10.2019 määrusega nr 57. Üldplaneeringu koostamiseks moodustatakse töögrupp jooksvalt teemade lõikes. Töögrupi ülesandeks on üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise koostajatega läbi arutada olulised teemad ning vajadusel anda nõu valla eripärast lähtuvalt. Töögrupi juht on arendusnõunik. Töörühma ja planeeringu ning KSH koostajate esimene koosolek toimus 20.05.2021.

Üldplaneeringu lähteseisukohad annavad suuna ja alusteabe üldplaneeringu ülesannete lahendamiseks. Lähteseisukohad kirjeldavad üldplaneeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida üldplaneeringuga kavatsetakse lahendada. Samuti esitatakse lähteseisukohtades üldplaneeringu koostamiseks eeldatav ajakava, antakse ülevaade üldplaneeringu koostamiseks vajalikest uuringute ja analüüside tegemistest ning koostamisse kaasatavatest inimestest ning ettevõtetest.

Üldplaneering koostatakse lähtudes asjakohastest õigusaktidest, planeeringutest, arengukavadest, kaitse-eeskirjadest jms dokumentidest, heast planeerimise tavast, asjaomaste asutuste ja isikute põhjendatud seisukohtadest, läbikaalutletud ning tasakaalustatud ruumilise arengu vajadustest. Üldplaneeringuga paralleelselt koostatakse KSH, mille tulemusi arvestatakse üldplaneeringu koostamisel.

Üldplaneeringu lähteseisukohtadele on lisatud joonis 1, mis kirjeldab Luunja valla lähteolukorda.

3. Luunja valla üldplaneeringu ülesanded

Luunja valla üldplaneeringu koostamisel lahendatakse planeerimisseaduse § 75 lõikes 1 sätestatud ülesanded, mis on olulised valla ruumilistest vajadustest ja planeeringu eesmärkidest lähtuvalt (PlanS § 75 lõige 2).

Üldplaneeringu koostamisel on põhifookus valla ruumilise arengu põhimõtete kujundamisel, kuna kehtiv üldplaneering on valdavalt koostatud ajal, mil suure arendussurve tõttu püüti ehitustegevust reguleerida peamiselt ainult läbi detailplaneeringute koostamise, seetõttu on esmatähtis üle vaadata detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud ning üldplaneeringuga määrata üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused.

Üldplaneering koostatakse lähtudes asjakohastest õigusaktidest, planeeringutest, arengukavadest, kaitse-eeskirjadest jms dokumentidest. Samuti on lahenduse aluseks hea planeerimise tava, asutuste ja isikute põhjendatud seisukohad ning töögrupi kaalutusotsused.

Teemad, mida käsitletakse üldplaneeringus

Üldplaneeringuga lahendatavate ülesannete loetelu ja käsitlus lähtub käesolevas etapis teadaolevast informatsioonist. Lähteseisukohtade etapis sõnastatud ülesannete loetelu võib planeeringu hilisemates etappides täpsustuda.

- 1. Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, sadamate ning väikesadamate üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Liikluse ja transpordi arendamisega seotud ehitiste kitsenduste määramine, sh teede kaitsevööndi laiendamise vajaduse hindamine**

Luunja valda läbivad mitmed tugi- ja kõrvalmaanteed. Kõige suurem on liiklussagedus Tartu-Räpina-Värskatugimaanteel, ca 6 000 autot ööpäevas. Oluline on heade ühenduste säilitamine ja arendamine ümbritsevate suuremate keskustega, eelkõige maakonnakeskuse Tartuga, mis on arvestatavale osale valla elanikkonnast igapäevaseks töö- ja haridussihtkohaks. Analüüsitakse teedevõrgustiku otstarbekust ja liikuvuse vajadust ning võimalusi. Üldplaneeringuga pakutakse välja transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri üldised asukohad ning määratakse nendest tekkivad kitsendused. Koostöös Transpordiametiga vaadatakse üle ja vajadusel täpsustatakse Luunja valla teede ja tänavate kaitsevööndi ulatust. Üldplaneeringu koostamisel analüüsitakse erateede avalikuks kasutamiseks määramist ning ettepanekud kantakse üldplaneeringu joonistele. Lisaks töötatakse välja planeeringutega kavandatud teede ja tänavate väljaehitamise, vallale üleandmise ja edaspidise kasutamise ning hooldamise kord.

Vallas puudub terviklik jalgratta- ja jalgteede võrgustik. Luunja valla jalgratta- ja jalgteede võrgustiku terviklik väljaarendamine on suureneva autostumise ning sellest tuleneva suureneva liiklussageduse ning liiga kitsaste/ohtlike sõiduteede tõttu oluline nii kohalike elanike ohutuse tagamiseks (elanikele on vajalik tagada ohutu juurdepääs teenustele/keskustele) kui ka turismipotentsiaali ärakasutamiseks (rattaringluse arendamine koostöös Tartu linnaga jne). Jalgratta- ja jalgteede võrgustiku välja arendamisel on vajalik keskenduda suurematele asulatele ja suure liiklussagedusega riigimaanteedele äärde kavandatavatele

jalgratta- ja jalgteedele (sh teha koostööd Tartu linnaga ja teiste naaber omavalitsustega), et tagada elanikele turvaline liikluskeskkond ja keskustes pakutavatele teenustele turvaline juurdepääs. Oluline on suure liiklussageduse tõttu uue jalgratta- ja jalgteede rajamine Rõõmu-Viira maantee äärde Tartu linnast kuni Luunja-Aovere maanteeeni sh on vajalik Rõõmu-Viira maantee osaline laiendus (Transpordiameti hinnangul on Rõõmu-Viira teelõik vahemikus 4,966 – 8,024 km rekonstrueerimise vajadusega). Lisaks Rõõmu-Viira maantee äärsele jalgratta- ja jalgteele on Luunja valla tervikliku jalgratta- ja jalgteede võrgustiku loomiseks vajalik üldplaneeringuga ette näha jalgratta- ja jalgteed ka Luunja-Aovere, Lohkva-Kabina-Vanamõisa, Luunja-Kavastu Tartu-Räpina (Vana-Luunja teetsast kuni Kavastu teetsani) maantee äärde ning uutele ja olemasolevatele elamualadele. Samaaegselt jalgratta- ja jalgteede võrgustiku väljaarendamisega on vajalik tihedamalt asustatud külakeskustes ja suuremate teede/tänavate ääres lahendada ka tänavavalgustuse põhimõtted.

Üldplaneeringus esitatakse sõiduteede ning jalgratta- ja jalgteede võrgustiku väljaehitamise ja olemasoleva teedevõrgu parendamise prioriteetid.

2. Kohaliku tähtsusega jäätmekäitluskohtade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Luunja valla jäätmekavas on välja toodud vajadus eraldiseisva kompostimisväljaku ja jäätmejaama rajamiseks. Kompostimisväljak peab võimaldama kuni 1 000 m³ biolagunevate jäätmete kompostimist. Kompostimisväljak peab võimaldama aia- ja haljasjäätmetest toota valla haljasaladel kasutatavat mulda.

Tartumaa arengustrateegia kohaselt tuleb korraldatud jäätmekäitlust rakendada hajaasustuses parima end õigustanud mudeli alusel. Vajadus jäätmekäitlusmaa ja sellega seotud kitsenduste määramiseks selgub täpsemalt üldplaneeringu koostamise käigus.

3. Tehnovõrkude ja -rajatiste üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Luunja valla puhul on tegemist pigem maalise piirkonnaga. Hajaasustusega piirkondades toimib veevarustus salv- ja erapuurkaevude baasil. Kompaktse asustusega aladel on välja ehitatud ühisveevärk ja -kanalisatsioon. Luunja vallas on kinnitatud Luunja (keskkonnaregistrikood RKA0780444) ja Tartu (keskkonnaregistrikood RKA0780420) reoveekogumisalad.

Luunja vallas paiknevate ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkondadeks on vee-ettevõtja Emajõe Veevärk AS tegevuspiirkonnas järgmised asulad: Luunja alevik, Kakumetsa küla, Põvvatu küla, Pilka küla ja Kavastu küla. Vee-ettevõtja Tartu Veevärk AS tegevuspiirkonnas järgmised asulad: Lohkva küla, Rõõmu küla ja Veibri küla.

Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava põhjal on perspektiivseks reoveekogumisalaks Kabina küla aiandusühistute ala.

Eesti Geoloogiakeskuse koostatud kaitstuse kaardi põhjal (1:400 000) on põhjavesi enamikul valla territooriumist keskmiselt kaitstud. Suhteliselt kaitstud alad asuvad Laukasoo peakraavi ümbruses ja Lohkva külas. Nõrgalt kaitstud on alad Muri külas ja osa Pajukurmu ja Kavastu külast. Samas geoportaali

1:50 000 geoloogilise kaardi andmete kohaselt võib eeldada, et suuremas osas on valla lõunaosas esimene aluspõhjaline veekiht maapinnalt lähtuva reostuse eest nõrgalt kaitstud.

Üldplaneeringuga analüüsitakse tehnoehitiste maade reserveerimise vajalikkust (näiteks puurkaevu või puhasti rajamiseks) ning tuletõrje veevõtukohtade paiknemist vallas.

Analüüsitakse ja täpsustatakse taastuenergia kasutus- ja ehitustingimusi.

4. Olulise ruumilise mõjuga ehitise asukoha valimine

Ülesanne lahendatakse vastavate ettepanekute üleskerkimisel. Olemasolevate olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri on toodud 01.10.2015 vastu võetud Vabariigi Valitsuse määruses nr 102 „Olulise ruumilise mõjuga ehitiste nimekiri“.

5. Avalikus veekogus kaldaga püsivalt ühendatud või kaldaga funktsionaalselt seotud ehitise üldiste ehituslike tingimuste ja asukoha määramine

Sadamaregistri andmetel asub Luunja vallas kolm sadamat: Luunja Jõesadam, Saaga Sadam ja Veibri Sadam (ehitamisel). Tartu maakonnaplaneeringus on ära toodud kümme sildumiskohta. Tartumaa arengustrateegia kohaselt on vajalik Emajõeale rajada täiendavaid sildumiskohti.

Sildumiskoht tagab nii kohalikele elanikele kui ka küllastajatele ohutu veele mineku ja randumise ning kaitseb looduslike veekogude kaldaid erosiooni ja kahjustuse eest. Korralike sildumiskohtade olemasolu aitab kaasa turismi piirkondade arengule vallas. Üldplaneeringus kaardistatakse olemasolevad sadamad ja veeskamiskohad ning määratletakse uute vajadus, asukohad ja rajamistingimused. Sadamate ja veeskamiskohtade (üldiste) asukohtade määratlemisel on üheks sisendiks eeldatavad keskkonnamõjud.

6. Asustuse arengut suunavate tingimuste täpsustamine

Täpsustatakse asustuse arengu põhimõtted ja tingimused vastavalt erinevate asulate arengupotentsiaalile ja vanuseliste vajadustele. Määratakse elamualade tervikliku arendamise tingimused, mis arvestavad elukvaliteedi tõstmisega (sh elamualade tihedus, privaatsus, avaliku ruumi olemasolu ja suurus, juurdepääsuvõimalused).

Täpsustatakse asustuse arengualad ehk tiheasumid, nende arendamise põhimõtted ja tingimused, määratakse tervikliku arendamise põhimõtted ja tingimused. Määratakse maaliste piirkondade arendamise põhimõtted ja kasutustingimused, mis väärtustaksid väljakujunenud hajaasustust.

Planeerimisel ja ehitustegevuses soodustatakse energiat ja ressursi säästvaid lahendusi, eelistatakse olemasoleva ehitatud keskkonna laiendamist, tihendamist või taaskasutusele võtmist, olemasoleva taristu kasutamist uute asustamata alade kasutuselevõtmise asemel.

Tartumaa arengustrateegias on välja toodud, et tööstus- ja laondustöökohad on valgunud linna piiri taha. Tartumaa arengustrateegia põhjal on eelistatud tööstuspargid, mis genereerivad odavat omaenergiat päikesest ja biomassist, mistõttu ratsionaalne on kavandada tööstusalasid ja nende jääksoojust kasutavaid elamualasid koordineeritult, keskuste võrku ja energiaressursside paiknemist arvestades.

Tööstus- ja ettevõtlusalade planeerimisel lähtutakse olemasolevate lähedusest, et võimaldada ühtsete komplekside tekkimist ning välditakse maastiku killustumist. Eelistatakse madala mullaviljakusega maad. Tööstus- ja ettevõtlusalad peavad võimaldama sujuvat ühendust magistraaltänavate või põhi- ja tugimaanteedega, vältides müratundlike alade läbimist. Samuti peavad olema võimalused erinevate tehnovõrkudega ühendumiseks.

7. Supelranna ala määramine

Luunja vallas leidub mitmeid supluskohti väiksematel järvedel ja paisjärvedel ning jõgedel. Üldplaneeringus analüüsitakse olemasolevate kui ka võimalike supluskohtade paiknemist Luunja vallas ning parkimisalade olemasolu supluskohtade läheduses. Üldplaneeringuga määratakse olemasolevad kui ka perspektiivsed supluskohad.

8. Kõrgveepiiri märkimine suurte üleujutusalaadega siseveekogul

Keskkonnaministri 28.05.2004 vastu võetud määruse nr 58 „Suurte üleujutusalaadega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ kohaselt on Luunja vallas suurte üleujutustega siseveekoguks Suur-Emajõgi koos vanajõgedega kogu ulatuses. Üldplaneeringus käsitletakse teemat vastavalt määruses toodule ning saabuvatele ettepanekutele.

9. Rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine

Rohevõrgustiku analüüsil võetakse aluseks Tartu maakonnaplaneering 2030+. Analüüsitakse rohevõrgustiku koridoride toimimist, tugialade paiknemist ning konfliktalasid. Täiendavalt vaadeldakse rohevõrgustiku üleminekut linna mikrovõrgustikuks. Võrgustiku piire täpsustatakse üldplaneeringu koostamise käigus, et võimalusel vältida konfliktalade tekkimist.

Tartumaa arengustrateegias on märgitud, et rohevõrgustikku tuleb hoida vastavalt maakonnaplaneeringus sätestatule. Samuti tuleb puhkealasid arendada rohevõrgustiku tingimustes ning liigirikust ja maastikulist mitmekesisust suurendada.

10. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tingimuste määramine

Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 1 on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Veekogude kasutamisevõimaluste suurendamiseks ja veeäärsete alade väärtustamiseks on oluline avada juurdepääs veekogude kallasrajale.

11. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi suurendamine ja vähendamine

Koostöös Keskkonnaametiga vaadatakse üle ja vajadusel täpsustatakse Luunja valla veekogude ehituskeeluvööndid.

12. Kohaliku omavalitsuse üksuse tasandil kaitstavate loodusobjektide ja nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Vajadusel määratakse kohalikul tasandil kaitstavad loodusobjektid. Antud aladele määratakse olenevalt piirkonnast ja maastiku iseloomust kaitse- ning kasutustingimused.

13. Väärtuslike põllumajandusmaade, rohealade, maastike, maastiku üksikelementide ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine

Üldplaneeringu koostamisel vaadatakse üle Tartu maakonnaplaneeringus välja toodud väärtuslike põllumajandusmaade piirid. Lisaks kasutatakse Maaeluministeeriumi poolt koostatud mulla boniteedi ja suuruse põhjal koostatud väärtuslike põllumajandusmaade analüüsi kaardikihti. Väärtuslike põllumajandusmaade piire täpsustatakse vastavalt tegelikule ja eeldatavale kasutusele.

Luunja vallas asub üks maakondlik ja üks probleemne väärtuslik maastik. Aladele määratakse olenevalt piirkonnast ja maastiku iseloomust kaitse- ning kasutustingimused.

Antud teemade täpsem käsitus selgub üldplaneeringu koostamise käigus lähtuvalt saabunud ettepanekutele.

14. Maardlatest ja kaevandamisest mõjutatud aladest tekkivate kitsenduste määramine

Üldplaneeringus vaadatakse üle ja vajadusel täpsustatakse maakonnaplaneeringus seatud põhimõtteid.

15. Miljööväärtuslike alade ja väärtuslike üksikobjektide määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Kohaliku tähtsusega kultuuripärandi säilitamise meetmete, sealhulgas selle üldiste kasutustingimuste määramine

Üldplaneeringu raames kaalutakse miljööväärtuslike alade määramise vajadust ning kasutustingimuste seadmise otstarbekust. Analüüsitakse kohaliku tähtsusega kultuuripärandit ning vajadusel määratakse kasutustingimused.

Luunja vallas asub Kultuurimälestiste riikliku registri (2021) andmetel 28 kinnismälestist. Oluline on tagada juurdepääs kultuuriobjektidele ning tagada nende vaadeldavus.

16. Planeeringuala üldiste kasutus- ja ehitustingimuste, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevate tingimuste, maakasutuse juhtotstarbe, maksimaalse ehitusmahu, krundi minimaalsuuruse, hoonestuse kõrguspiirangu ja haljastusnõuete määramine

Valla maakasutus- ja ehitustingimuste määramisel arvestatakse erinevate piirkondade iseloomu ja valla üldise arendusvajadusega. Soodustatakse väljakujunenud asustumustri säilimist. Uute elamualade määramisel analüüsitakse Luunja valla tegelikku vajadust ja vastavalt sellele korrigeeritakse eelnevate üldplaneeringutega kavandatud maakasutust. Elamuehituses määratakse tingimused eraldi hajaasustuse ja tiheasustusega aladele maakasutuse juhtotstarvete kaupa.

Hajaasustuse ala käsitletakse piirkondade kaupa. Määratakse asustuse tüübi, kauguse, miljöö, loodusliku paiknemise jm näitajate alusel piirkondlikud üksused ja sinna määratakse maakasutus- ja ehitustingimused koostöös kohalike kogukondadega.

Tiheasustusega aladele koostatakse täpsem ruumimudel, mis näitab ühendusteid ning avalike ja erafunktsioonide paiknemise jms. Täpsustatakse puhke- ja virgestustegevuste ning haljasala ja parkmetsa maa-alade paiknemine ning nende sidumine jalgratta- ja jalgteedega. Nähakse ette suuremad kõrge rekreatiivse väärtusega haljasalad elamupiirkondades. Teenuste arendamiseks analüüsitakse äri ja ühiskondlike ehitiste maa-alade paiknemist.

Luunja vallas asub üks alevik (Luunja) ning 20 küla. Maakonnaplaneeringus on toodud kohaliku keskusena Luunja alevik. Üldplaneeringu koostamisel analüüsitakse asustusüksuse piiride muutmise vajadust.

Asustuse arengut eelistatakse tiheasumite alal, samas ei tähenda see ehituskeeldu mujal, küll aga taunib asendiliselt ja maakorralduslikult ebaotstarbekate põllu- ja metsamaade kruntimist üksteisest ruumiliselt isoleeritud piasumiteks, kus sotsiaalne taristu jääb kaugele ja linliku tehnilise taristu rajamine ning pidamine oleks kulukas.

Tootmis- ja tööstusalade planeerimisel lähtutakse olemasolevate lähedusest, et võimaldada ühtsete komplekside tekkimist ning vältida maastiku killustumist. Eelistatakse madala mullaviljakusega maad. Tootmisalade planeerimisel eelistatakse paiknemist eemal senistest/planeeritavates rekreatsiooni/elamualadest, et vältida inimesi häirida võivat müra ja õhusaastet ning visuaalset reostust. Samuti kaalutakse olemasolevate tootmis- ja tööstusalade laiendamist.

17. Riigikaitse otstarbega maa-alade määramine ning maakonnaplaneeringus määratud riigikaitse otstarbega maa-alade piiride täpsustamine

Luunja valla aladele jääb Tartu maakonnaplaneeringu kohaselt Luunja linnak ja selle piiranguvöönd. Vajalik on maa-alade piiride ja mõjualade täpsustamine ning mõjualade kasutustingimuste täpsustamine.

18. Puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Suure osa valla territooriumist moodustab looduslik keskkond. See võimaldab puhke- ja virgestusalana kasutada väga suurt ala. Valla arengukavas ja Tartumaa arengustrateegias on välja toodud vajadus korrastada ja rajada uusi spordirajatisi, terviseradu ja virgestusalasid.

Arengukava põhjal on oluline laste mänguväljakute ja spordiplatside rajamine tiheasustusega piirkondadesse. Lisaks on ära toodud jalgpallikeskuse ja jäähall (jäähokikeskuse) rajamise vajadus.

Üldplaneeringuga analüüsitakse ja vajadusel reserveeritakse maa-alad puhke- ja virgestusaladele Luunja valla aladel. Oluline on turismisektori toetamine, samas säilitades tasakaalu kogukonna ja külastajate vahel. Lisaks hinnatakse puhkeotstarbeliste objektide parklate seisukorda ja uute parklate rajamise vajadust, et tagada parem ning ohutum ligipääs.

19. Asula või ehitiste kaitseks õhusaaste, müra, tugeva tuule või lumetuisu eest või tuleohu vähendamiseks või metsatulekahju leviku tõkestamiseks lageraie tegemisel langi suurusele ja raievanusele piirangute seadmine

Vajadusel seatakse kokkuleppel maaomanikega asulate ümber metsa majandamisel piirangud, kus määratakse ära raieliik, langi vanus ja lageraie tegemisel langi ulatus. Müra leevendamiseks välditakse planeerimisel kaevandusobjektide ning müratundlike alade vahelistel aladel raieid, mis põhjustaks otsese nähtavuse teket ning müra levimist. Eelkirjeldatud aladel seatakse metsa majandamisele tingimuseks koostöö vajadus asjasse puutuvate isikutega.

20. Müra normtasemete kategooriate määramine

Üldplaneeringu raames määratakse mürakategooriad vastavalt maakasutuse juhtotstarbele.

21. Krundi minimaalsuuruse määramine

Üldplaneeringus analüüsitakse olemasolevat maakasutust, sealjuures krundi suuruseid, ning vajadusel seatakse tingimused krundi suurusele vastavalt maakasutuse juhtotstarbele.

22. Detailplaneeringu koostamise kohustusega alade või juhtude määramine. Alade ja juhtude määramine, mille esinemise korral tuleb detailplaneeringu koostamisel kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist

Üldplaneeringuga määratakse detailplaneeringu kohustusega alad ning nende alade üldised maakasutuse skeemid. Samuti töötatakse välja juhud, millal on mujal vallas vajalik detailplaneeringu koostamine. Analüüsitakse vajadust arhitektuurivõistluse korraldamise juhtude määramiseks.

23. Maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramine

Üldplaneeringuga käsitletakse maareformiseaduse ja looduskaitseaduse tähenduses tiheasustusega alade määramist. Täpsustatakse seadustest tulenevat tiheasustusala mõistet ja regulatsioone.

Maakonnaplaneeringus on tiheasustusaladeks määratud Luunja alevik ning Kabina küla, Lohkva küla, Kavastu küla ja Veibri küla keskused. Lisaks on ära toodud tiheasustusala laienemisalad. Tiheasustusalad täpsustatakse vastavalt Tartu maakonnaplaneeringule 2030+ ja tänasest Luunja valla arenguvajadusest lähtuvalt.

24. Maaparandussüsteemide asukohta ja nendest tekkivate kitsenduste määramine

Planeeringu algetapis lähtutakse antud ülesande lahendamisel põhimõttest, et üldplaneeringu tasandil on võimalik seada tingimused olemasolevate maaparandussüsteemide toimimise tagamiseks (kraavide korrashoid, võsast puhastamine jms).

25. Muud eelnimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded

Vajadusel tehakse ettepanekud Tartu maakonnaplaneeringu muutmiseks.

Vajadusel lisatakse eelnimetatud ülesannetega seonduvad ülesanded nt maakonnaplaneeringus käsitletud teemad/ülesanded, mis vajavad üldplaneeringus lahendamist. Samuti analüüsitakse Luunja valla naaberomavalitsuste arengudokumente ja üldplaneeringuid, mis toovad välja lähialade ruumilised arengud, mis võivad mõjutada ka valla arengut.

4. Luunja valla üldplaneeringu koostamiseks vajalikud uuringud/analüüsid ning koostatavad teemajoonised

Eraldiseisvalt üldplaneeringust on koostamisel järgmised uuringud:

- Luunja valla mürakaart (koostaja Akukon Eesti OÜ, töö tähtaeg 29.10.2021). Mürakaardi koostamist rahastatakse SA Keskkonnainvesteeringute Keskuse toel keskkonnaprogrammi raames.
- Liikuvus- ja liiklusuuring, uuringu koostamist rahastatakse RTK toel üldplaneeringu uuringute programmist. Uuringu läbiviimise aeg on mai 2021- mai 2022.

Analüüse ja uuringuid koostatakse lähtuvalt tekkinud vajadustest. Vajalikuks võivad osutada veel järgnevad uuringud: väärtuslike põllumaade uuring, rohevõrgustiku väärtuste hindamine, väärtuslike maastike väärtuste hindamine, Emajõe kõrgeveepiiri ja ehituskeeluvööndi määramine, kuid nende vajadus selgub üldplaneeringu koostamise käigus.

Üldplaneeringu põhilahenduse väljatöötamiseks koostatakse järgnevad teemajoonised:

- maakasutus;
- väärtused ja piirangud;
- taristu ja tehnovõrgud;
- tiheasustusalade ja/või kompaktsete alade väljavõtted.

Vastavalt vajadusele muudetakse või täiendatakse jooniste nimekirja. Üldplaneeringu koostamise käigus tehakse vajadusel täiendavaid jooniseid ja skeeme, mis selgitavad üldplaneeringu lahendusi asukohapõhiselt/teemapõhiselt. Üldplaneeringu koostamise ajal pannakse rõhku illustratiivsetele materjalidele, et avalikkusele arusaadavamalt valla ruumikasutust esitleda.

Üldplaneeringuga määratakse järgmised maakasutuse juhtotstarbed:

- elamu maa-ala;
- aianduse maa-ala;
- haljasala ja parkmetsa maa-ala;
- jäätmehoidla maa-ala;
- kalmistu maa-ala;
- mäetööstuse maa-ala;
- puhke- ja virgestustegevuse maa-ala;
- riigikaitse maa-ala;
- tootmise maa-ala;
- transpordi maa-ala;
- turbatööstuse maa-ala;
- äri maa-ala;
- ühiskondlike ehitiste maa-ala;
- segaotstarbega maa-ala;
- äri ja tootmise maa-ala.

Vastavalt vajadusele muudetakse või täiendatakse määratavate juhtotstarvete loetelu.

5. Kaasamine ja koostöö Luunja valla üldplaneeringu ja KSH koostamisel

Planeerimismenetlus on avalik. Planeerimisseaduse § 9 kohaselt tuleb planeerimisalase tegevuse korraldajal avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitada, menetlusse piisavalt kaasata ning korraldada planeeringu koostamise käigus planeeringu tutvustamiseks avalikke väljapanekuid ja avalikke arutelusid. Üldplaneeringuga seonduvat kajastatakse ametlikus väljaandes **Ametlikud Teadaanded, ajalehes Postimees ja ajalehes Tartu Postimees ning Luunja valla koduleheküljel**. Teisi huvigruppe teavitatakse elektrooniliselt (e-kirja teel).

PlanS § 76 lõike 2 kohaselt kaasatakse üldplaneeringu koostamisse valdkonna eest vastutav minister, isikud, kelle õigusi planeering võib puudutada, isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud, samuti isikud ja asutused, kellel võib olla põhjendatud huvi eeldatavalt kaasneva olulise keskkonnamõju või üldplaneeringu elluviimise või planeeringuala ruumiliste arengusuundumuste vastu, sealhulgas valitusvälised keskkonnaorganisatsioonid neid ühendatava organisatsiooni kaudu ning planeeritava maa-ala elanikke esindavad mittetulundusühingud ja sihtasutused. Üldplaneeringu koostamisel tuleb määratleda koostöö tegijad ja kaasatavad tulenevalt planeeringu ja planeeringuala iseloomust ning tagada piisav ja nõutav suhtlus kogu protsessi vältel.

Lähtudes Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 vastu võetud määrusest nr 133 "Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused" koostatakse üldplaneering koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalasse või tegevusvaldkonda küsimus kuulub. Samuti koostöös planeeringualaga piirnevate kohalike omavalitsustega. Luunja valla üldplaneering koostatakse ja kooskõlastatakse asjaomaste asutustega.

Isikud ja valitsusasutused, keda strateegilise planeerimisdokumendi alusel kavandatud tegevus võib eeldatavalt mõjutada või kellel võib olla põhjendatud huvi selle strateegilise planeerimisdokumendi vastu on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Luunja valla üldplaneeringust ja KSH-st huvitatud ning mõjutatud asutused ja isikud.

Huvigrupp	Asutus või isik
Naaberomavalitsused	Kastre vald
	Kambja vald
	Tartu linn
	Tartu vald
	Peipsiääre vald
Rahandusministeerium	Riigihalduse minister
Ministeeriumid	Keskkonnaministeerium
	Kaitseministeerium
	Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium
	Maaeluministeerium
Ametid ja riigiasutused	Keskkonnaamet
	Transpordiamet
	Muinsuskaitseamet
	Päästeamet
	Politsei- ja Piirivalveamet
	Põllumajandus- ja Toiduamet
	Terviseamet
	Maa-amet
	Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Amet
	Veterinaar- ja Toiduamet
	Põllumajandusuuringute Keskus
	Äriühingud ja ettevõtted
AS Tartu Veevärk	

	SW Energia OÜ
	AS Tartu Keskkatlamaja
	Riigi Kinnisvara AS
	Riigimetsa Majandamise Keskus
	Eesti Keskkonnaühenduste Koda
	MTÜ Eesti Roheline Liikumine
	Eestimaa Looduse Fond
	Eesti Lairiba Arenduse SA
	Elektrilevi OÜ
	Eesti Gaas
	Ihaste Gaas
	Telia Eesti AS
	Elisa Eesti AS
	MTÜ Eesti Erametsaliit
	TÜ Energiaühistu
	Ühing Kogukonnaturundus (Aivar Karus)
	Nortes-i OÜ (Allan Koiduaru)
	Borg Kinnisvara (Sigrid Säinast)
	Luunja Lastelaager (Kaljo Krölov)
	Agility Arenguselts (Jaanika Lillenberg)
Eraisikud ja laiem avalikkus	Huvitatud ja mõjutatud isikud ning ühendused
	Planeeringuala elanikud
	Arne Zirnask
	Marek Anni
	Margret Tipppo
	Janno Rosenberg
	Katerin Riit
	Anneli Karus
	Helgi Kiik
	Katrin Kask
	Liisi Raidaru
	Merileid Kütt
	Muri küla elanikud
	Sirgu küla elanikud (Palbo Vernik)
	Viktor Muuli
	Sabine Liias
	Aivar Lääne
	Planeeringuala ettevõtjad
	Planeeringuala maaomanikud

Kui üldplaneeringu koostamise käigus ilmneb, et üldplaneeringu lahendus puudutab mõnda teist valitsusasutust, organisatsiooni, elanikke esindavat mittetulundusühingut või sihtasutust, tehnovõrkude ja -rajatiste valdajat, siis asutakse nendega koostööd tegema või kaasatakse puudutatu koheselt planeeringu koostamisse.

6. Luunja valla üldplaneeringu ja KSH koostamise ajakava

Üldplaneeringu orienteeruva ajakava koostamise aluseks on planeerimisseadus ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus. Ajakava on esialgne ja sellesse võib tulla muudatusi, sest ei ole võimalik ette näha ÜP ja KSH korraldamis- ja menetlustoimingute täpset kestust, asjaomastelt asutustelt laekuvate seisukohtadega seotud töömahtu ning avalikustamistega kaasnevat töömahtu seoses laekunud ettepanekute, vastuväidete ja küsimustega.

Üldplaneeringu ja KSH menetlemine toimub üheaegselt, mis võimaldab planeeringulahenduse koostamisel arvestada võimalikult suures ulatuses selle elluviimisega kaasnevaid keskkonnamõjusid ja seada vajadusel vajalikke meetmeid/kitsendusi/abinõusid võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks. Planeeringulahenduse lähteseisukohtade kujundamine, lahenduse koostamine ja avalikustamine toimuvad paralleelselt ja integreeritult KSH väljatöötamise kavatsuse ja aruande koostamisega, mistõttu on kogu menetlusse üheaegselt kaasatud nii planeeringu kui KSH eksperdid (töörühm).

Tabel 2. Üldplaneeringu ja KSH protsessi orienteeruv ajagraafik.

Üldplaneeringu ja KSH etapp	Toimumise aeg/täitmine
ÜP ja KSH algatamine	27. juuni 2019
ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse koostamine	mai-juuni 2021
ÜP lähteseisukohtade ja KSH väljatöötamise kavatsuse kohta ettepanekute küsimine (koos avalikustamise teatega) ja täiendamine lähtuvalt ettepanekutest	juuli-september 2021
ÜP põhilahenduse ja KSH aruande eelnõu koostamine	juuni 2021-juuni 2022
ÜP ja KSH aruande eelnõu avalik väljapanek	juuli 2022
ÜP ja KSH aruande eelnõu avalik arutelu	august-september 2022
ÜP ja KSH aruande eelnõu kooskõlastamine ja arvamuse avaldamine asjaomaste asutuste ja isikute poolt, ÜP ja KSH aruande täiendamine	oktoober-detsember 2022
ÜP ja KSH aruande eelnõu esitamine vastuvõtmiseks Luunja Vallavolikogule (eeldatav vastuvõtmine)	jaanuar 2023
ÜP avalik väljapanek	veebruar-märts 2023
ÜP avalik arutelu	aprill-juuni 2023
ÜP esitamine rahandusministrile heakskiitmiseks (eeldatav heakskiit)	juuli-august 2023
Kehtestamine Luunja Vallavolikogu poolt	september 2023