

TARTUMAA  
LUUNJA VALLAVOLIKOGU  
MÄÄRUS

Luunja

16. veebruar 2017 nr 8

**Luunja valla Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneeringu osaline kehtestamine**

Luunja valla üldplaneering kehtestati Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008. a määrusega nr 8-1. Eelnimetatud määruse tühistamiseks Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste osas esitas Eeli Lääne kaebuse Tartu Halduskohtusse. Luunja Vallavolikogu tunnistas 19. veebruari 2009. a määrusega nr 9 olulise menetlustoimingu rikkumise tõttu Vallavolikogu 26. juuni 2008. a määruse nr 8-1 Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste osas kehtetuks.

Luunja Vallavolikogu võttis 24. septembri 2009. a otsusega nr 53 vastu valla üldplaneeringu Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste osas. Planeeringu avalik väljapanek toimus 2. kuni 30. novembrini 2009. a, mille käigus esitasid kohalikud elanikud vastuväiteid ja ettepanekuid. 22. detsembril 2009. a saatis vallavalitsus vastused vastuväidetele ja ettepanekutele. 6. jaanuaril 2010. a toimus avalik arutelu. 9. märtsil 2012. a saatis vallavalitsus planeeringu järelevalve teostamiseks Tartu maavanemale, kes tegi 19. veebruaril 2013. a ettepaneku kehtestada planeering vastuvõetud kujul.

Luunja Vallavolikogu kehtestas 28. märtsi 2013. a määrusega nr 30 Veibri külas Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneeringu. Sellega täiendati valla üldplaneeringut ja muudeti Andrese katastriüksus elamumaaiks. Kinnistu koosseisu kuuluv metsamaa arvati välja kaitstavate metsamaade nimekirjast. Lillevälja tee 20 katastriüksuse funktsiooniks määrati reserveeritud elamumaa 50%, üldmaa 50%.

13. mail 2013. a esitasid T.Laas, A.Kulbin ja A.Ustav Tartu Halduskohtule kaebuse 28. märtsi 2013. a määruse nr 30 tühistamiseks. Kaebuse motiivide kohaselt on määrus õigusvastane, kuna selles puuduvad motiivid.

Luunja Vallavolikogu tunnistas 15. augusti 2013. a määrusega nr 46 volikogu 28. märtsi 2013. a määruse nr 30 kehtetuks, kuna määrus ei vastanud HMS § 54 ja 56 nõuetele, mille tõttu oli määrus õigusvastane, määruses puudusid motiivid ning neid ei olnud lisatud määrusele ka eraldi dokumendina.

19. detsembri 2013. a vaideotsusega nr 80 rahuldab Luunja Vallavolikogu E. Lääne vaide osas, milles nõuti Andrese ja Lillevälja tee 20 üldplaneeringu kohta haldusakti vastuvõtmist. Vaie jäeti rahuldamata 15. augusti 2013. a määruse nr 46 kehtetuks tunnistamise nõudes.

E. Lääne esitas Tartu Halduskohtule kaebuse Luunja Vallavolikogu 15. augusti 2013. a määruse nr 46 ja 19. detsembri 2013. a vaideotsuse nr 80 tühistamiseks või volikogu kohustamiseks kehtestama Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneeringu.

Riigikohus jättis kaebuse tühistamisnõude osas rahuldamata ja kohustab Luunja Vallavolikogu tegema uue otsuse Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneeringu kehtestamise kohta hiljemalt 1. märtsiks 2017. a.



Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitasid kirjalikke vastuväiteid kohalikud elanikud. Vastuväiteks üldplaneeringule oli mittenoostumine Lillevälja tee 20 maaüksusele elamumaa juhtotstarbe määramisega. Vastuväite põhjenduseks oli vajadus vaba aja veetmiseks ja mänguväljaku rajamiseks, samuti maa-ala kasutamiseks kokkukäimise kohana.

Andrese maaüksuse osas ei esitatud Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneeringule kirjalikke vastuväiteid. Kuna Andrese maaüksuste osas planeeringu vaidlusi üleval ei ole, saab Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneeringu endise Andrese (43201:003:0156), praeguste Andrese (43201:001:1250), Lillevälja tee L1 (43201:001:1251), Lillevälja tee 14a (43201:003:0165), Nurmenuku tee 1 (43201:001:1246), Nurmenuku tee 2 (43201:001:1241), Nurmenuku tee 3 (43201:001:1245), Nurmenuku tee 4 (43201:001:1242), Nurmenuku tee 5 (43201:001:1244), Nurmenuku tee 6 (43201:001:1243), Käokinga tee 2 (43201:001:1247), Käokinga tee 4 (43201:001:1248), Käokinga tee 6 (43201:001:1249) maaüksuse osas kehtestada vastuvõetud kujul.

Riigikohtu otsuses asjas 3-3-1-23-16 on öeldud, et selles asjas ei ole uus kaasamine vajalik, kui volikogus hääletusele pandava planeeringu põhilahendus ei muutu võrreldes varasemaga.

Endise Andrese maaüksuse maa-ala juhtfunktsiooniks on Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneeringuga määratud elamumaa. Andrese maaüksuse ala on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks, kus edasine krundijaotus, üldkasutatavate alade vajadus, suurus ja asukoht, taristu jm lahendatakse detailplaneeringuga.

Vastavalt Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneeringule kantakse Luunja valla üldplaneeringusse sisse järgnevad täiendused endist Andrese maaüksust puudutavas osas:

Seletuskirja punkti 1 täiendatakse ja selle lõppu lisatakse: Luunja valla üldplaneering kehtestati Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008. a määrusega nr 8-1. Vallavolikogu 26. juuni 2008. a määrus nr 8-1 tunnistati kehtetuks Veibri külas asuvate Andrese (katastritunnusega 43201:003:0156) ja Lillevälja tee 20 (katastritunnusega 43201:003:0131) maaüksuste osas. Tagamaks kogu valla osas üldplaneeringu kehtestamine menetleti eraldi valla osa käsitlevat planeeringut: Luunja valla Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneering. Üldplaneeringu lahendus endise Andrese maaüksuse, praeguste Andrese (43201:001:1250), Lillevälja tee L1 (43201:001:1251), Lillevälja tee 14a (43201:003:0165), Nurmenuku tee 1 (43201:001:1246), Nurmenuku tee 2 (43201:001:1241), Nurmenuku tee 3 (43201:001:1245), Nurmenuku tee 4 (43201:001:1242), Nurmenuku tee 5 (43201:001:1244), Nurmenuku tee 6 (43201:001:1243), Käokinga tee 2 (43201:001:1247), Käokinga tee 4 (43201:001:1248), Käokinga tee 6 (43201:001:1249) maaüksuste osas on kantud Luunja valla üldplaneeringusse.

Seletuskirja punktis 27 toodud lisade loetellu lisatakse lisa nr 3: Luunja valla Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneering koos käesoleva määrusega.

Täiendatakse üldplaneeringu kaarte nr 1, 2 ja 3, kuhu viiakse sisse järgnevad parandused: endise Andrese katastriüksuse maakasutus muudetakse elamumaaks ning arvatakse kinnistu koosseisu kuuluv metsamaa välja kaitsvate metsamaade nimekirjast.

Lillevälja tee 20 maaüksuse osas minnakse kahe alternatiivse planeeringulahendusega tagasi avaliku väljapaneku menetlusetappi.

HMS § 5 lõikele 1 kohaselt määrab haldusmenetluse üksikasjad haldusorgan kaalutusõiguse alusel, kui seadus või määruse või määrusega ei ole sätestatud teisiti. Seega on eelkõige



planeeringumenetluse korraldaja kohustus kaalutleda, kuidas menetlus läbi viiakse. Luunja vald on möönnud, et kehtestas Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneeringu 2013. a kevadel läbimõtlema. Piisava põhjalikkusega ei kaalutud erinevaid üldplaneeringu lahendusi. Luunja Vallavolikogu 28. juuni 2001. a otsusega nr 6-14 kehtestati Andrese maaüksuse detailplaneering, planeeringualale jääb ka praegune Lillevälja tee 20 maaüksus. Detailplaneeringuga nähti Lillevälja tee 20 maaüksuse sihtotstarbeks ette üldmaa. 2008. a suvel vastu võetud Luunja valla üldplaneeringus oli Lillevälja tee 20 maaüksuse juhtfunktsiooniks määratud üldmaa. Lillevälja tee 20 katastriüksuse funktsiooni muutmisel 50% elamumaaks ja 50% üldmaaks ei kaalutletud kõiki asjaolusid ühe või teise variandi kasuks. Riigikohtu otsuses asjas 3-3-1-23-16 on jõutud järeldusele, et tegemist ei olnud mitte ainult põhjendamisveaga, vaid ka sisulise ja olulise kaalumiseveaga. Riigikohtu otsuses on öeldud, et vältida ei saa, et korrektse kaalumise ja põhjendamise korral oleks volikogu 2013. a kevadel teinud üldplaneeringu kohta teistsugune otsuse.

Lillevälja tee 20 maaüksuse osas on üldplaneeringu menetluses enne lõppotsuse tegemist kavas järgmised planeerimisseadusest tulenevad toimingud: planeeringu dokumentatsiooni kaasajastamine, avaliku väljapaneku korraldamine ja sellest teavitamine, avalik väljapanek, avalik arutelu, planeeringu esitamine järelevalveks. Eelnimetatud menetlustoimingute eeldatav tähtaeg on 1. august 2017. a.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 1 p 31, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3 ja § 25 lg 4, 5 ja 7, Luunja valla planeerimis- ja ehitusmääruse § 4 lg 1 p 1, Luunja Vallavolikogu 26. juuni 2008. a määruse nr 8-1 „Luunja valla üldplaneeringu kehtestamine“ ja Tartu Maavalitsuse kirja 19.02.2013. a nr 7-5-6/318-2 „Andrese ja Lillevälja tee 20 üldplaneeringu järelevalve“ alusel

**§ 1.** Kehtestada Luunja valla Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneering vastavalt lisale 1\* endise Andrese maaüksuse, praeguste Andrese (43201:001:1250), Lillevälja tee L1 (43201:001:1251), Lillevälja tee 14a (43201:003:0165), Nurmenuku tee 1 (43201:001:1246), Nurmenuku tee 2 (43201:001:1241), Nurmenuku tee 3 (43201:001:1245), Nurmenuku tee 4 (43201:001:1242), Nurmenuku tee 5 (43201:001:1244), Nurmenuku tee 6 (43201:001:1243), Käokinga tee 2 (43201:001:1247), Käokinga tee 4 (43201:001:1248), Käokinga tee 6 (43201:001:1249) maaüksuste osas.

**§ 2.** Lillevälja tee 20 maaüksuse osas jätkata üldplaneeringu menetlust.

**§ 3.** Määruse jõustub kolmandal päeval pärast Riigi Teatajas avaldamist.

Lisa: 1. Luunja valla Veibri külas asuvate Andrese ja Lillevälja tee 20 maaüksuste ala üldplaneering on kättesaadav Luunja vallavalitsuses ja Luunja valla koduleheküljel <http://www.luunja.ee/planeeringud/uld-ja-teemaplaneeringud>.

Radž Sauk  
volikogu esimees

