

Lp Urmas Ahven
Tartu Linnavalitsus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3
Tartu linn

Tallinn
09. detsember 2021

Edastatud e-kirja teel
lpmko@tartu.ee

NOVE

ADVOKAADIBÜROO

Advokaadibüroo NOVE OÜ
Registrikood: 12984303
Estonia pst 9, Solaris keskus
10143 Tallinn
Tel: +372 610 8010
nove@nove.ee
www.nove.ee

Andrus Kattel
Arsi Pavelts, PhD
Kristjan Tamm
Veikko Puolakainen
Mari Past
Indrek Niklus

Marika Oksaar
Heili Püümann
Veiko Vaske
Triin Tiru
Maret Kruus
Laura Raadik

BALTI AUTOOSAD AS SEISUKOHT

Ringtee tn 43 Tartu detailplaneeringu kohta

Käesolev pöördumine on esitatud advokaadibüroo NOVE kliendi Balti Autoosad AS nimel ja huvides seoses pealkirjas viidatud detailplaneeringu kavandatava lahendusega.

Olete 11.11.2021 edastanud Balti Autoosad AS-le kirja nr 9-3.2/DP-18-008, millega olete vastavalt PlanS § 133 lg 1 andnud võimaluse avaldada enne detaiplaneeringu vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust 30 p jooksul.

1. BALTI AUTOOSAD AS SEISUKOHT DETAILPLANEERINGU KOHTA

Ringtee tn 43 Tartu detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 28.01.2020 korraldusega nr 88 eesmärgiga kaaluda võimalust täiendava ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneeringust huvitatud isik on OÜ Kaskool ja planeeringu koostaja OÜ Raid Invest.

Balti Autoosad AS on Tartu linna veebilehel tutvunud planeeringudokumentidega ning esitab detailplaneeringu lahenduse kohta oma seisukoha ja arvamuse alljärgnevalt:

1.1. Olemasolev liikluslahendus ja juurdepääs Ringtee 43A kinnistule Ringtee tänavalt peab säilima senisel kujul Ringtee 43E krundil asuva tee kaudu

Balti Autoosad AS on kinnistu aadressiga Ringtee 43A omanik. Juurdepääs Ringtee 43A kinnistule on hetkel lahendatud asfalteeritud Ringtee tänavalt juurdepääsutee kaudu, mis asub Ringtee 43E kinnistu koosseisus (katastritunnus 79511:011:0019).

Planeeringulahenduse põhijoonisel on küll märgitud, et samale Ringtee 43E koosseisus olevale juurdepääsuteele on kavandatud seada juurdepääsuservituudid mh Ringtee 43A kinnistule, kuid antud märged on detailplaneeringu põhijoonisel märgitud kohta, kust ei ole võimalik üheselt aru saada, millist teed pidi on kavandatud sõidukite juurdepääs Ringtee 43A asuva hoone juurde. Vastavat juurdepääsu tähistav (roosa) nool viitab, nagu oleks juurdepääs kavatsetud lahendada Ringtee 43 majataguse parkla – ala kaudu ja/või teise Ringtee 43 kinnistule kinnistu enda koosseisus oleva teise juurdepääsu tee kaudu. Viimatimärgituga Balti Autoosad AS nõus ei ole. **Juurdepääs peab säilima Ringtee 43E kinnistu koosseisus asuva juurdepääsu tee kaudu ja sellele tuleb täies ulatuses seada juurdepääsuservituut.**

Osundame, et Balti Autoosad AS ja planeeringust huvitatud isik Kaskool OÜ on juba 2015 ka sellises juurdepääsu lahendamise viisis omavahel kokku leppinud (tee tasuta kasutusõigus).

Detailplaneeringu seletuskirjast (vt lk 15) nähtuvalt see ei kajasta servituudi seadmisega seonduvaid küsimusi puutuvalt Ringtee 43a kinnistuga. Seletuskirjas on servituutide vajadust seostatud Ringtee tn 41 ja Ringtee tn 43D kruntidele juurdepääsu tagamise vajadusega. Samuti on märges, et Ringtee tn 43 krundi idapoolse juurdepääsu kasutamiseks tuleb seada servituut Ringtee tn 43E kinnistule. Hilisemate segaduste vältimiseks tuleb seletuskirja täiendada selliselt, et sealt nähtuks servituudi seadmise vajadus Ringtee tn 43E kinnistule ka senisel kujul juurdepääsu tagamiseks Ringtee 43A kinnistule otse Ringtee tänavalt (ida poolt).

1.2. Juurdepääsu tee laiused Ringtee tänavalt peaks olema sõltumata tee asukohast mõlemal juhul sõidukitele 7 m, jalakäijatele 2 m ja ohutusala 1 m

Tartu Linnavalitsuse 28.01.2021 korraldusest nr 88 nähtuvalt on linn määranud servituudi seadmise vajaduse Ringtee tn 41 krundile pääsemiseks ja juurdepääsu tee planeerimiseks selliselt, et selle laiuse määramiseks kavandada sõidukitele 7 m, jalakäijatele 2 m ja ohutusala 1 m. Sellest tingimusest on planeeringu koostaja põhijooniselt nähtuvalt ka lähtunud.

Samas tuleks täpselt samadest parameetritest (laius sõidukitele 7 m, jalakäijatele 2 m ja ohutusala 1 m) lähtuda ka Ringtee tn 43 ja 43A vahelise tee laiuse kavandamisel planeeringulahenduses. Tegemist on planeeringuala piiridesse jääva maa-alaga, millisel juhul tuleks liikluslahendus tee laiuse osas sama planeeringuala raamides lahendada ja planeerida samamoodi nagu Ringtee 43 hoone teises (lääne) küljes paikneva juurdepääsutee alaga.

Liiklusohutuse ja liiklusintensiivsuse seisukohast on tegemist samaväärset aktiivset kasutust leidva juurdepääsuteega, mis on juurdepääsuks mitmele kinnistule ja kus peab olema tagatud samaväärne ohutus nii sõidukitele (sh kasutavad seda teed nii sõidua autod kui regulaarselt kaupa vedavad kaubaveo autod) kui jalakäijatele. Seejuures on Ringtee tn 43 ja 43A vaheline juurdepääsutee vajaduse korral ainus tee evakueerimiseks ja operatiivmasinate ligipääsuks.

Oluline on ka see, et liikluslahendus tervikuna Ringtee 43 krundi osas on kavandatud ümber kinnistu ringikujulise liikluslahendusena, sh Ringtee 43E kinnistu koosseisu kuuluvat teed kasutades. Ka see asjaolu kinnitab, et juurdepääsuteede laiused terviklikult tuleks kavandada samaväärsena, sh kavandatava tee laiuse mõttes, jäädes seejuures sama krundi piiridesse.

Oluline on rõhutada, et konkreetne planeeringulahendus ei saa vastata vaid ühe huvitatud isiku (planeeringu tellija) ootustele, vaid peab arvestama kõikide puudutatud isikute huve, mida planeeringu korraldaja (linn) on kohustatud igakülgse ja objektiivse kaaluma. Planeeringu tellija ei saa nõuda naaberkinnistu omanikult planeeringu kooskõlastamist kujul, mis kahjustab naaberkinnistu omaniku huve. Balti Autoosad AS palub seega oma seisukohtadega arvestada.

Lugupidamisega,

Veikko Puolakainen
Vandeadvokaat