



Urmas Klaas  
Tartu Linnavalitsus  
lv@raad.tartu.ee

Teie 03.03.2023 nr 9-3.2/DP-08-046  
Meie 04.06.2023 nr 15-3/1660-7

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala  
detailplaneeringu heakskiitmine**

Austatud linnapea

Tartu Linnavalitsus esitas 03.03.2023 kirjaga nr 9-3.2/DP-08-046 Rahandusministeeriumile ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 ning kuni 30.06.2015 kehtinud planeerimisseaduse (edaspidi PlanS v.r) § 23 alusel järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu (OÜ Raid Invest töö nr 70/18, edaspidi ka detailplaneering). Taotlusele on lisatud detailplaneering, selle menetluse materjalid, sh avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud vastuväited, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud ja detailplaneeringu koostamise korraldaja seisukoht nende arvestamata jätmise kohta.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 5,5 ha asub Tartu linnas Ülejõe linnaosas Tartu valla piiril Jõhvi – Tartu – Valga maantee ääres ning hõlmab Kvissentali tee 15, Kvissentali tee 1, Kvissentali tee 1a, Kvissentali tee T1, Kvissentali tee T11, Kvissentali tee T27 ja osaliselt Kvissentali tee T13, Kvissentali tee T15 ning Kvissentali tee T29 katastriüksuseid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on nelja üksik- ja kaksikelamumaa krundi, ühe tootmishoone maa krundi, kolme kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ning väikeettevõtluse ja -tootmise hoone maa krundi moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine. Lisaks moodustatakse neli tee- ja tänavamaa krunti.

Detailplaneeringu alal kehtib Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu kohaselt on ala juhtfunktsiooniks ärihoone maa-ala, tootmismaa-ala ning kavandatavate elamumaa kruntide osas väikeelamu maa-ala. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Tartu Linnavalitsus. Detailplaneeringu on koostanud OÜ Raid Invest planeerija Karin Raid. Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Saareline Invest OÜ.

## Menetluse käik

Detailplaneeringu koostamine algatati Tartu Linnavalitsuse 09.12.2008 korraldusega nr 1319. Detailplaneeringu algatamisest teavitati vastavalt nõuetele. Tartu Linnavalitsus korraldas PlanS v.r § 16 lõike 3 kohase detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustava avaliku arutelu 21.02.2012. Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Transpordiametile 09.12.2021 ja Päästeametile 12.05.2022. Lisaks on detailplaneeringu koostamisel tehtud koostööd Tartu Vallavalitsusega ja võrguvaldajatega ning kaasatud nõuetekohaselt puudutatud isikuid. Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu märkustega 05.01.2022 ja Päästeamet 06.06.2022 märkusteta. 06.01.2022 edastas Transpordiamet Tartu Linnavalitsusele e-kirjaga põhjapoolse ümbersõidu kõige aktuaalsema skeemi, mida detailplaneeringus kajastada.

Transpordiamet palus oma kooskõlastuskirjas kaaluda kvartalisisesse ühenduse planeerimist kuni Pille kinnistu piirini, mis võib osutuda vajalikuks, kuniks üldplaneeringu kohane teedevõrk on rajatud. Alternatiivse ühendustee rajamine ei pea olema Kvissentali tee 15 detailplaneeringu elluviimise eelduseks. Piisav on, kui ühendus Pille kinnistule märgitakse joonistele perspektiivse ja ajutise võimalusena.

Tartu Linnavalitsus vastas Transpordiametile 14.03.2022 kirjaga nr 9-3.2/DP-08-046) ja põhjendas ettepanekuga mitte nõustumist sellega, et vastavalt planeerimisseadusele koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi kohta, detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine. Tartu linna üldplaneering on kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373, üldplaneeringu koostamise käigus on kõigi osapooltega koostööd tehtud, mh kooskõlastatud naaberomavalitsuste ja Transpordiameti poolt. Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering on koostatud vastavuses Tartu linna üldplaneeringuga. Tartu linna üldplaneering ega muud strateegilised dokumendid ei näe ette Tartu vallaga (Pille maaüksuse ega teiste linna piirist väljaspool asuvate maaüksuste) ühenduste loomist või juurdepääsude rajamist Kvissentali teele. Riigi kavandatav põhjapoolse ümbersõidu projekt läbib Tartu linna haldusterritooriumit, sh Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu ala. Eesmärgiga kontrollida vastavust projektlahendusele esitasime planeeringu Transpordiametile kooskõlastamiseks. Tartu linn on muu hulgas teinud planeeringu koostamise käigus koostööd Tartu Vallavalitsusega ja küsinud seisukohta Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu kohta. Tartu Vallavalitsuse 01.02.2022 kirjas toodud seisukoht on, et joonistel tuleb kajastada projekteeritava Tartu põhjapoolse ümbersõidu Vahi sõlme viimane lahendus ja määrata maakasutus projekteeritud lahenduse alusel. Kvissentali tee on kavandatud Kvissentali linnaosa teenindamiseks arvestades olemasolevaid ja perspektiivseid väikeelamuarendusi. Täiendava liikluse suunamine väikeelamute vahele ja Kvissentali teele, lisaks Tartu linna üldplaneeringuga ja detailplaneeringutega kavandatule, ei ole liiklusohutuse tagamist silmas pidades võimalik.

Transpordiamet vastas Tartu Linnavalitsusele 01.04.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/5466-2 ning nõustus sellega, et Pille maaüksusele kavandatavatele äriobjektidele juurdepääsu rajamine läbi Tartu linna väikeelamualade ei ole liiklusohutuse tagamist silmas pidades sobilik ega proportsionaalne nõue. Liikluskoosseis ja -sagedus ei vasta piirkonna planeeritud kasutusele. Lisaks viitas Transpordiamet Pille maaüksuse detailplaneeringu algatamise taotlusele, milles huvitatud isik on pakkunud välja võimaluse ärimaa kruntide asemel elamukruntide kavandamist. Linna piir ei ole antud asukohas looduses tajutav. Piirkond alles areneb. Et kõik võimalikud variandid saaksid kaalutud, tegi Transpordiamet ettepaneku Tartu

Linnavalitsusele koostöös Tartu Vallavalitsusega kaaluda omavalitsuste vahelise piiri muutmist. Kui Pille katastriüksuse lõunapoolse osa perspektiivsed elamukrundid hakkaksid kuuluma Kvissentali elamukvartalis, siis moodustuks põhjapoolsest ümbersõidust lõunapoolse ühetaolise maakasutusega elamuala, mille funktsionaalsust ei kahandaks administratiivpiirid.

Detailplaneering võeti vastu Tartu Linnavalitsuse 23.08.2022 korraldusega nr 899. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 12.09.2022 – 26.09.2022. Avaliku väljapaneku ajal esitasid kirjalikke vastuväiteid kaks isikut: E. Pisuke ja K. Allika nimel tema lepinguline esindaja vandeadvokaat Raul Keba. Tartu Linnavalitsus kinnitas seisukohad vastuväidete osas 25.10.2022 korraldusega nr 1166 ning korraldas 10.11.2022 avaliku arutelu. Enne avalikku arutelu edastas K. Allika esindaja Raul Keba täiendavad seisukohad 09.11.2022. Avaliku arutelu tulemusena lepidi kokku, et soovi korral on võimalik ühe nädala jooksul oma seisukohti ja arvamusi täpsustada, täiendada. K. Allika lepinguline esindaja Raul Keba edastas 17.11.2022 Tartu Linnavalitsusele täiendavad seisukohad, millele Tartu Linnavalitsus kinnitas omapoolsed seisukohad 21.02.2023 korraldusega nr 222. Vastuväiteid esitanud isikud ja kohalik omavalitsus esitatud vastuväidete osas kokkuleppele ei jõudnud, mistõttu esitati detailplaneering Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks. Tartu Linnavalitsus avaldas teate avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest 07.12.2022 ajalehes Postimees.

Rahandusministeerium korraldas 19.04.2023 detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud vastuväidete ärakuulamise, kus osalesid Tartu Linnavalitsuse esindajad, vastuväite esitaja K. Allikas, tema lepinguline esindaja ning K. Allika poolt kutsutud isikud. Vastuväite esitaja E. Pisuke ärakuulamisel ei osalenud. Ära kuulamise protokoll edastati osapooltele 12.05.2023.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku järgselt esitas K. Allika lepinguline esindaja Rahandusministeeriumile täiendavalt jätku arvamusi 20.04.2023 ja 03.05.2023. Tartu Linnavalitsus edastas 17.05.2023 omapoolsed seisukohad jätku arvamuse osas koos detailplaneeringust huvitatud isiku Saareline Invest OÜ nimel tema lepingulise esindaja vandeadvokaat Kaarel Bergi poolt esitatud seisukohtadega. Kõigi täiendavalt esitatud kirjadega on heakskiidu andja (järelevalve teostaja) tutvunud ja seisukoha kujundamisel teadmiseks võtnud.

Heakskiidu andmise otsustamisel on valdkonna eest vastutava ministri pädevuses PlanS v.r § 23 lõigete 3 ja 4 kohaselt detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine, avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ja planeeringu koostamise korraldaja ärakuulamine ning seisukoha andmine arvestamata jäänud vastuväidete kohta, kui vaidlevad osapooled ärakuulamisel ei saavuta kokkulepet. PlanS v.r § 20 lõike 1 kohaselt on vastuväide planeeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud mittenõustuv seisukoht või väide, et planeeringu menetlemisel ei ole täidetud seaduse nõudeid.

Rahandusministeerium käsitleb detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikult esitatud arvamusi, millega ei ole arvestatud, üles jäänud vastuväidetena ning annab tulenevalt PlanS v.r § 23 lõikest 3 nende osas oma kirjaliku seisukoha.

### **Arvestamata jäänud arvamused**

1.1 E. Pisuke esitas avaliku väljapaneku ajal (26.09.2022) kirjaliku seisukoha, milles tundis huvi, miks detailplaneeringuga rajatakse jalgteed üksnes planeeringuala ulatuses? Sellisel juhul

tekib olukord, kus vahetult enne Lootsi tänavat jääb väike lõik ilma kõnniteeta ning nõnda võib tekkida ebatavalises kohas tee ületamise risk. Mõistlik oleks jalgteed rajada kuni Lootsi tänavani.

Tartu Linnavalitsus selgitas, et detailplaneeringu ülesanne ei ole kogu linnaosa teede ja tänavate lahenduse andmine, vaid detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja - rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Antud juhul on sätestatud, et planeeringu realiseerimise eelduseks on rajada jalgteed planeeringuala ulatuses - alates Aruküla teest kuni planeeritud krundini pos 3. Käesoleval ajal on Kvissentali teel olemas ühepoolne kõnnitee. Linna hinnangul on tulevikus, linnaosa suurenedes ja elanike arvu kasvades, vajalik rajada Kvissentali teele mõlemapoolne kõnnitee. Perspektiivi kajastab ka detailplaneeringu linnaehituslike seoste joonis, kus on kajastatud jalakäijate liikumissuunad. Jalgteed rajamine kuni Lootsi tänavani on võimalik lahendada eraldi projektiga, ehitaja on Tartu linn.

Järelevalve teostaja on seisukohal, et kohaliku omavalitsuse selgitus detailplaneeringu lahenduse osas on asjakohane. Siinkohal peab Rahandusministeerium oluliseks täiendavalt välja tuua, et detailplaneeringuga saab seada nõudeid vaid planeeringuala sees, mistõttu ei saa planeerida planeeringualast välja jäävaid alasid, kuid jalgteed rajamine planeeringualast väljaspool on võimalik lahendada eraldi projektiga.

1.2 Samuti tundis E. Pisuke huvi, kuidas plaanitakse korraldada Madruse 13 detailplaneeringu kohane täitepinnase vedu läbi Kvissentali tee 15 kinnistu ning kas see saab toimuma pärast Kvissentali tee 15 uute juurdepääsuteede rajamist. Planeering on selles osas ebaselge ning ei kajasta kuskil nimetatud küsimust. Kas Kvissentali tee 15 planeeringus on üldse sellega arvestatud, et läbi kinnistu hakkab toimuma ulatuslik täitepinnase vedu. Lisaks võiks selguse huvides Kvissentali tee 15 planeeringu dokumendis „Linnaehituslikud seosed“ olla joonisel tingimärkidena ära märgitud, et Madruse 13 täitepinnase vedu toimub läbi Kvissentali tee 15 tänavamaa. Kvissentali tee 15 planeeringu järgi on planeeringuala lääne ossa pos 1-4 kavandatud uute elamukruntide kavandamine, seega need elamukrundid jäävad täpselt Madruse 13 täitepinnase veoteele. Kas sellise võimalusega on arvestatud, et näiteks olukorras, kus Kvissentali tee 15 planeering teostatakse enne Madruse 13 detailplaneeringut, siis hakkab täitepinnase vedu toimuma elamukruntide vahelt.

Tartu Linnavalitsus otsustas ettepanekuga osaliselt arvestada ja selgitas, et Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringuga ei muudeta Madruse tn 13 krundi detailplaneeringut. Detailplaneeringuga kavandatakse avalikult kasutatav tee ja tänavamaa pos 11, mis võõrandatakse Tartu linnale. Detailplaneeringutes ei fikseerita aega, millal planeeringud realiseeritakse, mistõttu ei ole täna teada, kas nimetatud pinnasevedu saab toimuma enne või pärast Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringuga kavandatud tee rajamist. Vastav tegevus saab toimuda kinnistu omanike kokkuleppel. Detailplaneeringu linnaehituslike seoste peatükki täiendatakse, viidates Madruse tn 13 krundi detailplaneeringus sätestatud pinnaseveo toimumisele läbi planeeringuala.

Tartu Linnavalitsus edastas 16.12.2022 E. Pisukesele korrigeeritud detailplaneeringu seletuskirja ja palus tagasisidet.

E. Pisuke vastas Tartu Linnavalitsusele 19.12.2022 e-kirjaga, milles palus tagasiside esitamiseks kahe nädala pikkust tähtaega ning esitas täiendavaid küsimusi, millele Tartu Linnavalitsus 29.12.2022 vastas ja andis tagasiside esitamise tähtajaks 06.01.2023.

Kokkulepitud kuupäevaks E. Pisuke ettepanekuid ei esitanud ning 19.04.2023 toimunud ärakuulamisel ei osalenud.

Järelevalve teostaja on seisukohal, et kohalik omavalitsus on esitatud ettepanekut kaalunud ja seda osaliselt arvestanud. Detailplaneeringu seletuskirja on vastavalt tehtud ettepanekule täiendatud. Täiendavalt selgitame, et PlanS § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded on toodud PlanS § 126 lg-s 1. Detailplaneeringu kohustuslikuks ülesandeks ei ole reguleerida veostega, sh pinnaseveoga seotud küsimusi, mistõttu saab Tartu Linnavalitsuse poolt esitatud selgitust pidada asjakohaseks.

2.1 K. Allika nimel esitas avaliku väljapaneku ajal (26.09.2022) kirjaliku seisukoha tema lepinguline esindaja vandeadvokaat Raul Keba. Seisukohas oli välja toodud, et planeeringulahendus ei vasta vastuvõetud kujul jätkusuutliku arengu ega elukeskkonna parendamise põhimõtetele ja tegi ettepaneku detailplaneeringu lahenduses ette näha perspektiivne ühendustee Tartu linna (planeeringuala) ja Tartu valla vahel. Detailplaneeringu pos 7 parkla tuleks lahendada analoogselt kinnistu idaosaga (pos 6 ja pos 9 vahel) – parkla oleks eraldatud maanteetsoonist tänavaga, kus oleks kahes reas kõrghaljastus. Ühendus on vajalik, et tagada pärast riigi poolt teostatavat äralõiget tekkivatele Pille ja Müta lõunapoolsetele maaüksustele juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning ka linna ja valla teedevõrgu ühendamiseks laiemas mõttes. Arhitektibüroo Peil on projekteerinud Pille maaüksusele polüfunktsionaalse keskuse, mille põhjapoolne osa – suurema brutopinnaga ja valdavalt kaubandus-teenindushoonetest koosnev kompleks saab ühenduse Tartu – Jõgeva mnt Juta kinnistu põhjanurgast. Pille maaüksuse lõunaosasse (mis piirneb Kvissentali 13 ja 15 kinnistutega) on planeeritud SPA hotell, võimalusel ka väikesemahuline elamuehitus. Selle kinnistuosa koormus Kvissentali tänava elamute infrastruktuurile on väike, see ei häiri kohalikku liiklust. Linna ülesanne on tagada jätkusuutlik areng ning selleks on pikemas perspektiivis mõistlik kavandada linna ja valla ühendamiseks teedevõrgustik. Eeltoodu haakub ka elukeskkonna parendamise põhimõttega, mille üheks ülesandeks on tagada ruumilise struktuuri olemasolu. Kehtiva üldplaneeringu kohane juurdepääs Kvissentali teelt Tartu valla piirini koormab olemasolevaid ja perspektiivseid väikeelamuarendusi oluliselt enam kui soovitud juurdepääs pos 10 kaudu äri ja tootmismaa kruntide vahelt.

Tartu Linnavalitsus asus seisukohale (25.10.2022 korraldusega nr 1166), et ettepanekuga ei arvestata ja põhjendas oma seisukohta järgmiselt.

Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine on üldplaneeringu ülesanne. Detailplaneeringu ülesanne on detailplaneeringu eesmärgist lähtuv liikluskorralduse põhimõtete määramine. Tartu linn on teinud koostööd Tartu vallaga ja küsinud Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu osas valla seisukohta. Tartu vald on asunud seisukohale, et joonistel tuleb kajastada projekteeritava Tartu põhjapoolse ümbersõidu Vahi sõlme viimane lahendus ja määrata maakasutus projekteeritud lahenduse alusel. Linn arvestas esitatud seisukohaga. Tartu vald ei ole Tartu linna üldplaneeringu ega ka käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus viidanud vajadusele valla ja linna vahel täiendava ühenduse loomiseks. Pille ja Müta maaüksuste lõunapoolsetele osadele on võimalik juurdepääsu võimalusi kaaluda vastava detailplaneeringu menetluse käigus ning kooskõlas linna üldplaneeringuga. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on Pille maaüksuse juhtfunktsioon kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT). Seega üldplaneeringu kohaselt

Pille maaüksusele elamuid ei ole ette nähtud. Pille ja Juta maaüksuse omanikud on esitanud Tartu vallale detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada Pille maaüksusele ärihooned. Detailplaneeringut ei ole käesolevaks ajaks veel algatatud, seega ei ole teada, millistel lähtetingimustel planeeringut koostama asutakse. Seega ei ole kohane väita, et Pille maaüksusele planeeritakse elamud ja kaasnev koormus Kvissentali tänava elamute infrastruktuurile on väike ega häiri kohalikku liiklust. Vastavalt planeerimisseadusele koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi kohta, detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine. Tartu linna üldplaneering on kehtestatud Tartu Linnavolikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373, planeeringu koostamise käigus on kõigi osapooltega koostööd tehtud, mh kooskõlastatud naaberomavalitsuste ja Transpordiameti poolt. Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering on koostatud vastavuses Tartu linna üldplaneeringule. Linn on seisukohal, et planeeritud kruntide pos 6 ja pos 7 piirile sõidutee kavandamine üldplaneeringukohase roheala suunas ja läbi roheala kuni üldplaneeringukohase teeni ei ole keskkonnasõbralik, üldplaneeringut ega kliimaeesmärke arvestav. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on roheala peamiselt puhkamiseks ja virgestuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala. Üldplaneeringus on välja toodud, et elurikkuse ehk bioloogilise mitmekesisuse seisundit peetakse tänapäeval oluliseks elukvaliteedi näitajaks. Elurikkal linnaloodusel on palju hüvesid, muu hulgas inimese tervise ja heaolu tagamine ja parendamine, muutuvatest ilmastikuoludest tingitud riskide maandamine ning kliimaeesmärkide saavutamine. Täiendavate autoteede rajamist tuleb väga hoolikalt kaaluda, et vältida autostumise kasvu ja tagada kliimaeesmärkidega kooskõlas tegevused. Linn ei pea põhjendatuks krundi pos 10 pikendamist kuni krundi piirini, kuna see ei vasta linna üldplaneeringule. Üldplaneeringuga määratav Tartu linna tänavate- ja teedevõrgustik on kooskõlas linnaruumi arendamisega ning maakasutusega. Tartu valla detailplaneeringute täpne lahendus selgub detailplaneeringute koostamisel nagu seda on rõhutatud ka Pille maaüksuse detailplaneeringu algatamise taotluses, samuti Tartu põhjapoolse ümbersõidu projekti valmimisel, mille osas on ka arvamuse esitaja ise nentunud, et selle asukoht ja lahendus võib muutuda ning pooleli on teemakohane kohtuasi.

2.2 Teiseks toob arvamuse esitaja välja, et vastuvõetud detailplaneeringu materjalidest ei nähtu, et Transpordiamet oleks antud detailplaneeringu lahenduse heaks kiitnud või selle kooskõlastanud. Detailplaneeringu materjalidest nähtub, et Transpordiamet on andnud tingliku kooskõlastuse hoopis erineva lahendusega detailplaneeringule, kus pos 8 on kavandatud transpordimaa krundiks suurusega 5 346 m<sup>2</sup> ning nähtud ette Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu kavandamiseks ja otstarbeks ning riigimaa koosseisu. Detailplaneeringu avalikule väljapanekule on aga esitatud detailplaneeringu lahendus, kus pos 8 ja riigimaa koosseisu jääv krunt on kõigest 76 m<sup>2</sup>. Kehtiva üldplaneeringuga on Kvissentali tee 15 kinnistu kirdenurk ette nähtud Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu kavandamiseks, kuid vastuvõetud ja avalikule väljapanekule esitatud detailplaneering sellega põhimõtteliselt arvestanud ei ole. Oluline on välja tuua, et Pille kinnistu omaniku poolt on vaidlustatud halduskohtus Transpordiameti 22.12.2021 väljastatud projekteerimistingimused Tartu põhjapoolse ümbersõidutee ehitamise ehitusprojekti koostamiseks (haldusasi nr 3-22-755). Nimetatud kohtuvaidlus on halduskohtus pooleli ning välistatud ei ole, et kohus võib viidatud projekteerimistingimused tühistada, mis omakorda võib kaasa tuua olukorra, et kavandatava Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu trass ja asukoht võivad oluliselt muutuda, sh võib kohtuvaidluse tulemusena tekkida vajadus jätta Kvissentali tee 15 kinnistu kirdenurk üldplaneeringus toodud mahus riigimaa koosseisu. Oleme seisukohal, et eeltoodust tulenevalt ei ole põhjendatud ega otstarbekas detailplaneeringu lahendust kehtestada enne kui üheselt on

selge ja paika pandud Tartu põhjapoolse ümbersõidutee asukoht. Täiendava liikluskoormuse ja liiklusohutuse osas esitas arvamuse esitaja Tartu Linnavalitsusele Osäühingu Stratum ekspertarvamuse, mille kohaselt on ligipääs Pille kinnistule mõistlik kuni vähemalt üldplaneeringu kohase teedevõrgu rajamiseni rajada läbi Kvissentali 15 kinnistu.

Tartu Linnavalitsus selgitas, et Transpordiamet edastas 06.01.2022 kõige aktuaalsema skeemi lingi, millega Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamisel avalikul väljapanekul arvestada. Sama viitas koostöö käigus ka Tartu vald: Joonistel kajastada projekteeritava Tartu põhjapoolse ümbersõidu Vahi sõlme viimane lahendus ja määrata maakasutus projekteeritud lahenduse alusel. Detailplaneeringus on eeltooduga arvestatud.

Tartu linna üldplaneeringus on nimetatud ala juhtfunktsioon tee ja tänava maa-ala, mis on tee või tänav koos selle koosseisu kuuluva kõnnitee ja rattatee, haljastuse, parkla, puhke- ja teenindusobjekti, ühissõiduki peatumiseks jms. ette nähtud maa-ala. Üldplaneeringus näidatud tee ja tänava maa-ala asukoht ning parameetrid on tinglikud ja need täpsustuvad hilisemalt (detailplaneeringud, projektid), samuti kruntide äralõiked. Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringus on nimetatud alal näidatud Transpordiameti poolt viidatud riigitee liiklusskeem, planeeritud jalgtee, haljastatav ala, kõvakattega ala, parkimiskohad. Seletuskirjas on öeldud, et planeeringuga antakse liikluskorralduse põhimõtted, mis täpsustatakse projekteerimisel, sealhulgas tänavaelementide paigutus ja laiused. Üldplaneering annab üldised liikluskorralduse põhimõtted, eesmärk on üldplaneeringu elluviimisel alati jõuda optimaalseima lahenduseeni. Üldplaneeringus on tee ja tänavamaa juures kirjas, et täpsema teemaa vajaduse selgumisel on võimalik kaaluda osaliselt või täielikult senise või planeeringuga hoonestatavana kavandatud otstarbe säilimist ja täiendava hoonestuse võimalusi. Asjaolu, et tegelikult vajatakse riigitee projekti elluviimiseks vähem eraisikule kuuluvat maad, kui üldplaneeringus näidatud, ei muuda detailplaneeringut üldplaneeringuga vastuolus olevaks. Ka täna teadaoleva teeprojekti mitterealiseerumisel ei ole takistatud detailplaneeringu realiseerimine. Transpordiamet on 01.04.2022 kirjas andnud teada, et nõustutakse, et Pille maaüksusele kavandatavatele äriobjektidele juurdepääsu rajamine läbi Tartu linna väikeelamualade ei ole liiklusohutuse tagamist silmas pidades sobilik ega proportsionaalne nõue. Kirjas on ka toodud, et Transpordiamet näeb võimalust Pille kinnistu lõuapoolse osa arendamiseks vaid juhul, kui linn nõustub juurdepääsu andmisega Tartu linna territooriumilt, tingimusel, et antud kinnistuosas toimub vaid elamuarendus. Linn ei nõustu väitega, et kui ettepanekuga ei arvestata, siis ei ole tegemist tasakaalustatud lahendusega. Linn on kaalunud vastuväiteid ja erinevaid huvisid ning kujundanud põhjendatud seisukoha nendega mitte arvestamisel. Esitatud eksperthinnangust jääb selgusetuks, millest tulenevalt on leitud, et Pille kinnistu võimalik arendus toob juurde ligikaudu 30 sõidukit tipptunnis, kui vastavas detailplaneeringu algatamise taotluses hinnatakse parkimiskohtade vajaduseks Pille maaüksusel 750 kohta. Esitatud arvamustes ja eksperthinnangus räägitakse Pille maaüksusele planeeritavatest elamutest ja väikestest koormustest, Tartu vallale esitatud detailplaneeringu algatamise taotluses kavandatakse kuni 4-korruselise ärihoonestuse, seejuures lõuapoolsel osal 20 000 m<sup>2</sup> brutopinda, põhjapoolsel 50 000. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist ärimaaga. Lisaks tuleks arvestada Juta ja Müta maaüksuste perspektiividega jne. Kuna esitatud eksperthinnangus kirjeldatu realiseerumine on küsitav, ei saa eksperthinnanguga arvestada. Linn on seisukohal, et täna ei ole võimalik väita, et Pille maaüksusel kavandatava mõju on marginaalne ega too kaasa probleeme ning Pille kinnistule nähakse ette rajada vähese liikluskoormusega ehitisi ning välditakse tegevuste rajamist, mis võivad kaasa tuua raskeveokite liikluse. Sellele on viidanud ka Transpordiamet oma kirjas 01.04.2022 ning nõustunud, et Pille maaüksusele kavandatavatele äriobjektidele juurdepääsu rajamine läbi Tartu linna väikeelamualade ei ole

liiklusohutuse tagamist silmas pidades sobilik ega proportsionaalne nõue. Liikluskoosseis ja - sagedus ei vasta piirkonna planeeritud kasutusele.

Lisaks esitas K. Allika lepinguline esindaja enne avalikku arutelu Tartu Linnavalitsusele täiendavad seisukohad (09.11.2022), mille osas on Tartu Linnavalitsus kujundanud oma arvamuse 21.02.2023 korraldusega nr 222. Samuti esitati K. Allika lepingulise esindaja poolt Tartu Linnavalitsusele avaliku arutelu järgselt täiendavad seisukohad (17.11.2022), millele Tartu Linnavalitsus on vastanud.

Rahandusministeeriumi Tartu kontoris 19.04.2023 toimunud ära kuulamisel kordasid osapooled oma seniseid seisukohti ning ära kuulamise tulemusel arvamuse esitaja ja kohalik omavalitsus kokkulepet ei saavutanud.

Ära kuulamise järgselt esitas K. Allika esindaja Rahandusministeeriumile 03.05.2023 OÜ Ahitektibüroo Peil poolt koostatud ekspertarvamuse Kvissentali tee 15 detailplaneeringu lahenduse kohta. Samuti on Tartu Linnavalitsus edastanud Rahandusministeeriumile enda seisukoha ekspertarvamuse kohta ja detailplaneeringust huvitatud isiku Saareline Invest OÜ nimel lepingulise esindaja vandeadvokaat Kaarel Bergi arvamused poolt esitatud seisukoha.

Järelevalve teostaja, olles tutvunud planeeringumaterjalidega, samuti peale avalikku väljapanekut ja ära kuulamist osapoolte (sh planeeringust huvitatud isiku) esitatud täiendavate arvamustega, asub järgmisele seisukohale. Detailplaneeringu koostamisel peab lähtuma mh PlanS § 11 toodud teabe piisavuse põhimõttest, mille kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja planeerimisel arvesse võtma asjakohaseid ruumilist arengut mõjutavaid strateegiaid, riskianalüüse, kehtivaid planeeringuid, arengukavasid ning teisi ruumilist arengut mõjutavaid dokumente ja muud asjakohast teavet. Küll omab asjas olulist tähtsust asjaolu, et Pille kinnisasjale ei ole detailplaneeringut algatatud, mistõttu ei ole teada millal, mis eesmärgil ja kas üldse detailplaneering algatatakse. Eeltoodust tulenevalt ei ole teada ka detailplaneeringuga kaasnevad mõjud ega muud asjaolud, millega oleks käesolevalt võimalik arvestada või sellest lähtuda. Samuti ei saa olla kindel, et lähiajal algab Vahi liiklussõlme ehitus ja täna sellega kaasnevate võimalike tegevustega arvestamiseks puudub alus. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga, milles on mh kavandatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt Pille maaüksusele. Arvestades eeltoodut, on kohaliku omavalitsuse kaalutusotsus, kas näha detailplaneeringuga ette täiendavaid lahendusi lisaks üldplaneeringuga kavandatule või mitte.

Rahandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus selgitanud detailplaneeringu lahenduse valikut ning põhjendanud, miks esitatud arvamusega ei ole võimalik arvestada. Antud selgitused ja põhjendused on asjakohased. Rahandusministeerium märgib, et antud juhul on tegemist detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse hindamisega, mille üle otsustamine ei ole regionaalministri pädevuses. Detailplaneeringu lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kes on leidnud, et planeeritud lahendus käsitletavale maa-alale on sobiv. Rahandusministeerium ei saa kohaliku omavalitsuse asemel asuda hindama täpsemat lahendust (nt kruntide jaotust või juurdepääsuteede paiknemist), kuna tegemist on detailplaneeringu sisulise küsimusega. Rahandusministeeriumi hinnangul ei ole Tartu Linnavalitsus antud küsimuses oma diskretsiooni valesti kohaldanud ning seejuures oma pädevuse piire ületanud, vaid on täitnud talle seadusega antud kaalutus- ja selgitamiskohustust.



Tiheasustusalal planeerimisel on tavaline, et omavahel põrkuvad naaberkinnistute omanike õigused ja huvid. Samas ei ole naaberkinnistute omanike omandiõigused piiramatud ega pruugi üle kaaluda planeeringuala kinnisasja omaniku omandiõiguseid ning planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsuse seisukohti, kes on detailplaneeringu koostamisel kaalunud alternatiive, et leida otstarbekaim, naaberkinnistuid vähim koormav ning nende omanike huve arvestav planeeringulahendus. Sellest tingituna ei kaitse naabrusõigused kummagi kinnisasja omaniku huve ühepoolset, vaid naabrusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel. Rahandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamisel erinevate seisukohtade arvestamiseks võimalusi kaalunud.

Kinnisasja omanikel ja teistel planeeringu lahendusest huvitatud isikutel on õigus nõuda, et planeeringu koostamist korraldav kohalik omavalitsus arvestaks nende huvidega, kuid nad ei või eeldada, et nende erahuvi kaalub igal juhul üles kolmandate isikute erahuvid või planeerimisdiskretsiooni omava kohaliku omavalitsus seisukohad.<sup>1</sup> Kohalik omavalitsus kohaliku elu korraldajana peab leidma tasakaalu erinevate huvide vahel ning selleks on talle antud ulatuslik planeerimisdiskretsioon.

PlanS v.r § 17 lg 4 sätestab, et kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule seaduse või seaduse alusel kehtestatud õigusakti või kehtestatud planeeringuga, loetakse planeering kooskõlastatuks, vaatamata planeeringu kohta esitatud teistele ettepanekutele ja vastuväidetele. Transpordiamet on 05.01.2022 kirjaga nr 7.1-2/21/29418-2 detailplaneeringu kooskõlastanud, kuid toonud välja täiendavad märkused, millega on andnud soovitusi detailplaneeringu lahenduse kohta, sh soovitanud tagada juurdepääs Pille kinnistule üle Kvissentali tee 15 kinnisasja. Nimetatud soovitus ei saa käsitleda kooskõlastuse tingimusena, kuna tegemist ei ole viitega vastuolule õigusaktiga, mis tulenevalt PlanS § 133 lg-st 3 saab olla detailplaneeringu kooskõlastamata jätmise aluseks. Lisaks on Transpordiamet oma kirjas 1.04.2022 nõustunud, et Pille maaüksusele kavandatavatele äriobjektidele juurdepääsu rajamine läbi Tartu linna väikeelamualade ei ole liiklusohutuse tagamist silmas pidades sobilik ega proportsionaalne nõue. Arvestades eeltoodut ja asjaolu, et ka muude Transpordiameti poolt antud soovitustega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud, saab lugeda detailplaneeringu Transpordiameti poolt kooskõlastatuks.

### **Planeeringu õigusaktidele vastavus**

PlanS v.r § 9 lõige 2 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded. Detailplaneeringuga on lahendatud seaduses sätestatud ülesanded.

PlanS v.r § 3 lõike 1 kohaselt on planeerimismenetlus avalik. Antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest planeerimisseaduses ette nähtud korras teavitatud. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest avalikkuse teavitamise kord on sätestatud planeerimisseaduses. Järelevalve teostamiseks esitatud materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on teavitanud vastavas ajalehes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Puudutatud isikuid on teavitatud kirja teel. Ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikud on planeeringulahendusest

---

<sup>1</sup> RKHKo 3-3-1-15-01

teadlikud olnud ning on saanud oma seisukohti planeeringu koostamise käigus ka väljendada, mida tõendab ettepanekute ja vastuväidete esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Vastuväiteid esitanud isikute ettepanekute kohta on kohalik omavalitsus oma seisukoha andnud. See tähendab, et ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikud on detailplaneeringu koostamisel oma menetlusõigusi kasutada saanud ja olnud seeläbi planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt üks planeerimise eesmärk.

Vastavalt PlanS v.r § 4 lõikele 2 on planeerimisalase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohaliku omavalitsuse ülesandeks on tagada planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse, sobivuse või vajaduse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Rahandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja muude õigusaktidega, on erinevate kinnistuomanike subjektiivsete huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduses sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Järelevalve teostaja hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks järelevalvemenetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS v.r §-s 23 sätestatud pädevusele.

## **Kokkuvõte**

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Tartu Linnavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isiku huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks.<sup>2</sup> Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu

---

<sup>2</sup> RKHKo 3-3-1-39-07

koostamise käigus.<sup>3</sup> Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Lähtudes regionaalministri pädevuse piiridest ja EhSRS § 11<sup>1</sup> lõikest 3 ning võttes aluseks PlanS v.r § 23 lõike 6, annan heakskiidu Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Juhin tähelepanu, et heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on haldusmenetluse seaduse § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga.<sup>4</sup>

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on arvamusi esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Madis Kallas  
regionaalminister

Lisaadressaadid: K. Allikas, E. Pisuke

Agnes Lihtsa +372 5819 0538  
Agnes.Lihtsa@fin.ee

---

<sup>3</sup> RKHKo 3-3-1-37-04

<sup>4</sup> RKHKo 3-3-1-12-07