

RISTAL KEBA PARTNERID

Advokaadibüroo

Tartu Linnavalitsus

Raekoja plats 1a (raekoda)

50089 Tartu

lv@tartu.ee

Digitaalse allkirjastamise kuupäev

ARVAMUS

KVISSENTALI TEE 15 DETAILPLANEERINGULE

Tartu Linnavalitsuse menetluses on Kvissentali tee 15 lähiala detailplaneering (edaspidi ka **DP**), mis on vastu võetud linnavalitsuse 23.08.2022 korraldusega nr 899.

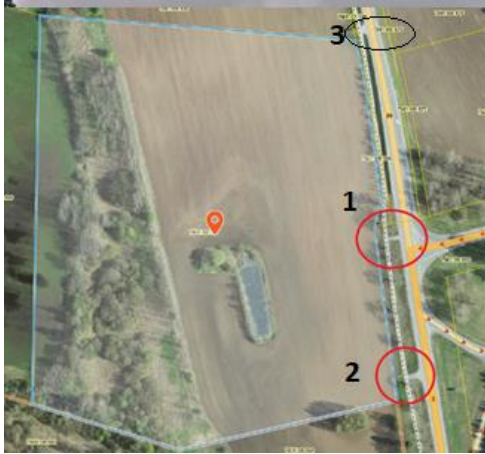
Käesolevaga esitan kliendi **Kim Allikas**, isikukood 37505212723 nimel arvamuse DP avalikustatud lahendusele.

Leiame, et planeeringulahendus ei vasta vastuvõetud kujul jätkusuutliku arengu ega elukeskkonna parendamise põhimõtetele.

DP lahenduses tuleb ette näha perspektiivne ühendustee Tartu linna (planeeringuala) ja Tartu valla vahel. DP pos 7 parkla tuleks lahendada analoogselt kinnistu idaosaga (pos 6 ja pos 9 vahel) – parkla oleks eraldatud maanteetsoonist tänavaga, kus oleks kahe reas kõrghaljastus. Ühendus on vajalik, et tagada pärast riigi poolt teostatavat ärälõiget tekkivatele Pille ja Müta lõunapoolsetele maaüksustele juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning ka linna ja valla teedevõrgu ühendamiseks laiemas mõttes.

I Asjaolud

- 1.1 Kliendile kuulub Pille kinnistu (kat tunnus 79401:006:1093), mis asub avaliku riigitee Tartu-Jõgeva-Aravete ääres. Pille kinnistu külgneb Kvissentali tee 15 planeeringualaga (planeeringuala jääb kinnistust lõunasse). Kliendile kuulub kaasomandis ka Müta kinnistu (kat tunnus 79601:001:1069). Pärast riigi poolt teostatavat sundvõõrandamist ei ole Pille lõunapoolsel ega Müta kagupoolisel osal juurdepääsu avalikult kasutatavale teele.
- 1.2 Täna pääseb Pille kinnistule mootorsõidukiga Tartu-Jõgeva-Aravete teel asuvate kahe mahasõidu kaudu (vt allpool joonisel p 1 ja 2). Naaberkiinnistul – Juta kinnistul, katastritunnus 79401:006:1095 paikneb samuti riigiteelt mahasõit (vt allpool joonisel p 3), kuid seda ei kasutata juurdepääsuna Pille kinnistule.



- 1.3 22.12.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/551 andis Transpordiamet projekteerimistingimused Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitamise ehitusprojekti koostamiseks. Ehitusprojekt hõlmab olulises osas ka kliendile kuuluvat Pille kinnistut. Korralduse tulemusel likvideeritakse olemasolevad kasutuses olevad kaks mahasõitu Pille kinnistule (joonisel punktid 1 ja 2).
- 1.4 Transpordiameti projekteerimistingimused näevad ette Pille kinnistu kolmeks maaüksuseks jagamise, millest keskmine osa omandatakse riigi poolt tee-ehituse tarbeks. Pille kinnistu ja Müta kinnistu alles jäävatele osadele ei ole aga juurdepääse avalikult kasutatavale teele mõistlikul kombel lahendatud. Pille kinnistu lõunapoolne osa piirneb Tartu linna üldplaneeringus näidatud kavandatava tänavakoridoriga Kvissentali tee 13 maaüksusel ning mõeldud oli juurdepääs kavandatavalt tänavalt.
- 1.5 Tänapäevaks on selgunud, et Tartu linn sellise juurdepääsu rajamisega ei nõustu. Nimelt on Tartu Linnavalitsus 14.03.2022 kirjas nr 9-3.2/DP-08-046 asunud seisukohale, et 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. Tartu Linnavalitsus lisis viidatud kirjas, et 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.
- 1.6 Meile teadaolevalt pöördus Transpordiamet antud küsimuses Tartu linna poole 1.04.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/5466-2, milles selgitas, et Pille maaüksuse detailplaneeringu algatamise taotluses on huvitatud isik nõus kavandama Pille kinnistule ärimaa kruntide asemele ridaelamukrundid. Lisaks palus Transpordiamet Tartu linna seiskohta, et kas koostöös Tartu Vallavalitsusega oleks linn nõus kaaluma omavalitsuste vahelise piiri muutmist. *Kui Pille katastriüksuse lõunapoolse osa perspektiivsed elamukrundid hakkaksid kuuluma Kvissentali elamukvartalsisse, siis moodustuks põhjapoolsest ümbersõidust lõunapoolse ühetaolise maakasutusega elamuala, mille funktsionaalsust ei kahandaks administratiivpiirid.*

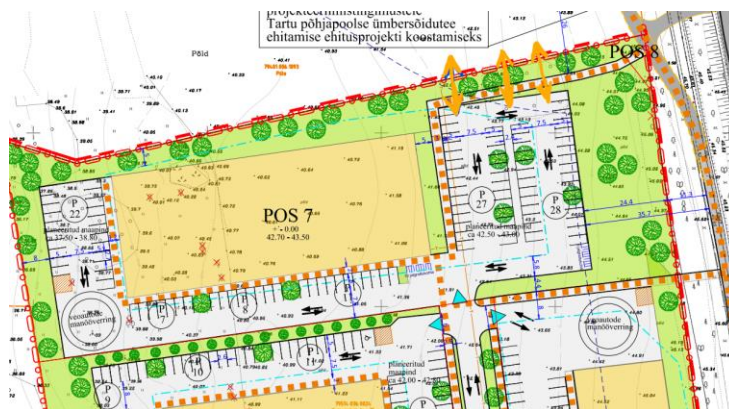
- 1.7 Meile ei ole teada, kas Tartu Linnavalitsus on Transpordiameti pöördumisele vastanud (DP materjalide hulgas vastust ei leidu) ning mis seisukohale linn asus.

II Arvamus DP lahendusele

- 2.1 Tartu Linnavalitsus on keeldunud juurdepääsu kavandamisest Pille kinnistule liiklusohutuse kaalutlustel, märkides, et *ei ole põhjendatud ega aktsepteeritav Tartu valla Pille maaüksusele kavandatavatele äriobjektidele juurdepääsude rajamine läbi Tartu linna väikeelamualade*.
- 2.2 Seega lähtus linnavalitsus enda otsuse langetamisel eeldusest, et Pille maaüksusele kavandatakse äriobjektid, mis toovad linna väikeelamualale raskesõidukid.
- 2.3 Viitame siinkohal Transpordiametile, kes on 1.04.2022 pöördumises teinud linnavalitsusele ettepaneku anda Pille kinnistu lõunapoolse osale juurdepääs Tartu linna territooriumilt tingimusel, et antud kinnistuosal toimub vaid elamuarendus. Vaidlust ei ole, et Transpordiamet on pädev hindama liiklusohutust, seega saab järeldada, et elamuarenduse korral sellist ohtu ei esine.
- 2.4 Oleme antud küsimust kaalunud ning nõustume, et Pille maaüksuse lõunapoolsele osale tuleks kavandada hooned, mille kasutusotstarve ei too kaasa raskesõidukite kasutamise vajadust, sh võiks kaaluda maaüksuse kasutusele võtmist elamumaana (ridaelamud).
- 2.5 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.
- 2.6 Leiame, et 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.
- 2.7 Eeltoodust tulenevalt teeme ettepaneku planeeringulahenduse täpsustamiseks selliselt, et näha ette perspektiivne ühendustee pos 6 ja 7 piirilt ja pos 7 piiri suunas analoogselt nagu selle pakkus välja Transpordiamet enda 5.01.2021 kooskõlastuses (vt joonis 1 allpool: oranž nool). Meie hinnangul on kõige mõistlikum pikendada pos 10 krunti kuni kinnistu piirini (vt joonis 2) ning lahendada pos 7 parkla analoogselt kinnistu idaosaga (pos 6 ja pos 9 vahel) – parkla oleks eraldatud maanteetsoonist tänavaga, kus oleks kahes reas kõrghaljastus.



Joonis 1



Joonis 2

- 2.8 Juhime tähelepanu ka asjaolule, et DP algatamise ajal kehtis Tartu linnas üldplaneering, mis nägi ette Kvissentali tee 15 kinnistu juhtfunktsiooniks elamumaa, kuhu on lubatud ka iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine. 2011. aastal esitati uus DP eskiislahendus, mis tegi ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks, sest nägi ette määrata planeeringuga moodustatavatele kruntidele (v.a pos 1 – pos 4) äri- ja tootmismaa otstarbe.
- 2.9 Juhindudes Tartu Linnavalitsuse 14.01.2011 korralduses nr 715 toodud kaalutlustest ja argumentidest otsustati tookord DP-d edasi menetleda üldplaneeringut muutvana, arvestades linnaehituslikke seoseid, Jõhvi-Tartu-Valga T3 riigi põhimaantee lähedust ning Maanteeameti poolt täiesti uuele trassile kavandatavat Tartu põhjapoolset ringteed (eesmärgiks T3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee ühendamine E263 Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteega).
- 2.10 Vahepeelsel perioodil on Tartu linnas kehtestatud uus üldplaneering, mis kajastab Kvissentali tee 15 kinnistu osas 2011. eskiislahenduses toodut – sellega on menetletav DP justkui taaskord kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. Samas tuleb arvestada, et Tartu Linnavalitsuse argumendid, millega keeldutakse juurdepääsust Pille kinnistule, on seotud just nimelt varasema lahendusega, mil Kvissentali tee 15 DP juhtfunktsiooniks oli elamumaa.
- 2.11 Nimelt nähtub Transpordiameti 1.04.2022 kirjast Tartu Linnavalitsusele, et linnavalitsus ei ole nõustunud Transpordiameti eelmises (5.01.2022) kirjas toodud ettepanekute ja võimalustega Pille kinnistu juurdepääsu tagamiseks üle Kvissentali tee 15 kinnistu põhjusel, et Kvissentali tee on kavandatud Kvissentali linnaosa teenindamiseks, arvestades olemasolevaid ja perspektiivseid väikeelamuarendusi.
- 2.12 Eeltoodud linna seisukoht on eksitav ning ka sisutühi, sest Transpordiameti 5.01.2022 ettepanek perspektiivse juurdepääsu tagamiseks üle Kvissentali tee 15 kinnistu kuni ÜP kohase juurdepääsu elluviimiseni üle Kvissentali tee 17a, 13 ja 11 kinnistute, praktiliselt ei mõjuta olemasolevaid ega perspektiivseid väikeelamuarendusi, kuivõrd see kulgeks tootmismaa ja ärimaa kinnistute kõrvalt ja vahelt. Samuti ei kulgeks Pille

kinnistuga seonduv tulevane liiklus sellisel juhul Kvissentali teel, vaid hoopis DP-s ette nähtud transpordimaal pos 10 ning sealt edasi Aruküla teel.

- 2.13 Juhime Teie tähelepanu asjaolule, et kehtiva ÜP kohane juurdepääs Kvissentali teelt Tartu valla piirini DP-s ette nähtud pos 11 ning Kvissentali tee 11, 13 ja 17a kinnistute kaudu koormab olemasolevaid ja perspektiivseid väikeelamuarendusi oluliselt enam kui kliendi soovitud juurdepääs pos 10 kaudu äri ja tootmismaa kruntide vahelt.
- 2.14 Seega keeldub linn antud juhul Kvissentali tee 15 DP lahendust muutmast argumentidega, mis ei ole põhjendatud ning samas loob ja soovib kehtestada lahendust, mis pigem tekitab olukorra, mida linn enda seisukoha kohaselt soovib ja peab oluliseks vältida.
- 2.15 Soosides vastuvõetud DP lahendust ning mitte arvestades Transpordiameti poolt esitatud ettepanekuid, suunab linn suurema liikluskoormuse just Kvissentali teele ja olemasolevate ja perspektiivsete väikeelamuarenduste vahele.
- 2.16 Lisaks tuleb välja tuua, et vastuvõetud DP materjalidest ei nähtu, et Transpordiamet oleks antud DP lahenduse heaks kiitnud või selle kooskõlastanud. DP materjalidest nähtub, et Transpordiamet on andnud tingimusliku kooskõlastuse hoopis erineva lahendusega DP-le, kus pos 8 on kavandatud transpordimaa krundiks suurusega 5346 m² ning nähtud ette Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu kavandamiseks ja otstarbeks ning riigimaa koosseisu. Detailplaneeringu avalikule väljapanekule on aga esitatud DP lahendus, kus pos 8 ja riigimaa koosseisu jääv krunt on kõigest 76 m².
- 2.17 Kehtiva ÜP-ga on Kvissentali tee 15 kinnistu kirdenurk ette nähtud Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu kavandamiseks, kuid vastuvõetud ja avalikule väljapanekule esitatud DP sellega põhimõtteliselt arvestanud ei ole, kuigi veel 22.11.2021 menetleti DP lahendust, mis sellega arvestas. Mis põhjusel on otsustatud vastu võtta eelnevalt menetletud lahendusest kardinaalselt erinev, Transpordiameti poolt kooskõlastamata ning ka ÜP-d muutev lahendus, linna selgitustest ega DP materjalidest ei selgu. Eeltoodu on meie hinnangul käsitletav nii menetlusnormide rikkumisena, kui ka sisulise kaalumiseveana.
- 2.18 Küsitav on, kas Tartu Linnavalitsus üldse oli õigustatud ja pädev nimetatud DP-d vastu võtma, sest vastuvõetud DP lahendus ei näe enam ette ÜP-s märgitud mahus transpordimaa kavandamist ning riigimaa koosseisu jätmist seoses kavandatava Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu rajamisega. Tegemist on märkimisväärse muudatusega võrreldes Transpordiameti poolt kooskõlastatud planeeringulahendusega, mida oleks tulnud menetleda kui ÜP-d muutvat detailplaneeringut.
- 2.19 Vaidlust ei ole asjaolu üle, et Kvissentali tee 15 DP puhul tuleb arvestada Jõhvi-Tartu-Valga riigi põhimaantee lähedusega ning selle ümberehitamisega Transpordiameti poolt. Oluline on siinkohal 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 Kivissentali tee 15 kinnistu kirdenurk ÜP-s toodud mahus riigimaa koosseisu.

- 2.20 Oleme seisukohal, et eeltoodust tulenevalt ei ole põhjendatu ega otstarbeks DP lahendust kehtestada enne kui üheselt on selge ja paika pandud Tartu põhjapoolse ümbersõidutee asukoht ehk teisisõnu mitte enne, kui kohtuvaidlus haldusasjas nr 3-22-755 on lõppenud.
- 2.21 Haldusasjas nr 3-3-1-62-02 tõi Riigikohtu kolleegium planeerimismenetluse eesmärgina välja planeeringuga seotud erimeelsuste lahendamise ja erinevate isikute huve ning avalikku huvi arvestava tasakaalustatud lahenduse saavutamise. Kolleegium märkis, et *planeeringu menetlemise käigus tuleb kohalikul omavalitsusel piisava tõhususega täita planeerimis- ja ehitusseadusest tulenevaid kohustusi avalikkuse kaasamisel, erinevate seisukohtade arvesse võtmise võimalikkuse kaalumisel ja erinevate huvide vahel tasakaalustatud lahenduse leidmisel*. Haldusasjas nr 3-3-1-54-03 leidis kolleegium, et *ettepanekute tegemise õiguse mõte seisneb eeskätt selles, et isikutel oleks võimalik kaitsta oma või avalikke huve, mis võivad olla vastuolus planeeringu algatajate eesmärkidega*.
- 2.22 Kui õigusaktidest tulenevad normid võimaldavad planeeringu kehtestamisel erinevate võimaluste vahel kaalumist, tuleb kohalikul omavalitsusel planeeringu koostamisel ja kehtestamisel teostada kaalutusõigust ning detailplaneering kehtestada tingimustel, mis arvestab tasakaalustatult kõigi huvitatud isikute ja avalikkuse huve.
- 2.23 Huvide ja oluliste asjaolude kaalumata jätmisel või enda otsuse vastavatel kaalutlustel põhjendamata jätmisel võib detailplaneering olla HMS § 54 tähenduses õigusvastane kaalutusvigade tõttu. Ka haldusasjas nr 3-3-1-42-03 on Riigikohus kinnitanud, et: „*Kui detailplaneeringuga kehtestatud ehitusõiguse piires on võimalikud erinevad lahendused, on kohalik omavalitsus kohustatud ehitusloa andmisel kontrollima, et ehitusloaga aktsepteeritav projekt arvestaks tasakaalustatult kõigi puudutatud isikute õigusi ja huve, samuti avalikke huve.*” Detailplaneering on ainult siis õiguspärane ja kaalutusvigadeta, kui haldusorgan on kaalunud erinevaid planeeringualternatiive (vt haldusasi nr 3-10-3293).

III Kokkuvõte

- 3.1 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu lahendusel on suur mõju peale planeeringuala ka piirnevate kruntide juurdepääsule. Naaberkruntidel Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 17a ja Kvissentali tee 13 puudub hetkel juurdepääs avalikult tänavalt või teelt. Samuti puudub Pille maaüksuse jagamise järgselt kõige lõunapoolsemal maaüksusel, mis piirneb Tartu linnaga, juurdepääsu avalikult tänavalt või teelt. Juurdepääs puudub ka tulevasel Müta kinnistu äralõike tulemusena tekkival

maaüksusel. Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringus tuleb arvestada vajadusega võimaldada nimetatud maaüksustele tulevikus juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

- 3.2 DP-s on küll kavandatud tänavakoridor pos 11, mis ulatub Kvissentali tee 13 krundini ning peaks jätkuma üle Kvissentali tee 17a ja Kvissentali tee 13 krundi Pille maaüksuseni, kuid Tartu linn on väljendanud seisukohta, et Pille maaüksust ei saa selle tänavaga ühendada, kui maaüksusele kavandatakse ärihoonestust. Samas piirneb Pille maaüksus tulevase Tartu põhjapoolse ümbersõiduga ja ka Tartu-Jõgeva maanteega, mistõttu võib müratase mõjutada negatiivselt elamute planeerimist maaüksusele.
- 3.3 Ainuke võimalus juurdepääsu võimaldamiseks on läbi planeeritava Kvissentali tee 15 krundi, sest Transpordiamet ei luba mahasõitu Pille kinnistule ei Tartu põhjapoolselt ümbersõidult ega Tartu-Jõgeva maanteelt, kuivõrd võimalik mahasõit asuks liiga lähedal nimetatud teede ristmikule.
- 3.4 Mis puudutab taotletud juurdepääsu täiendavat liikluskoormust ja liiklusohutust, siis esitame Teile vastavas valdkonnas pädeva ettevõtte – Osaühingu Stratum ekspertarvamuse (lisa 1). Ekspertide hinnangul on ligipääs Pille kinnistule mõistlik kuni vähemalt üldplaneeringu kohase teedevõrgu rajamiseni rajada läbi Kvissentali 15 kinnistu. Ekspertid leiavad kokkuvõttes, et:
- *liiklusohutuse olukord sellega ei halvene, kui Pille kinnistule nähakse ette rajada vähese liikluskoormusega ehitisi (väikese küllastajate arvuga äri- ja teenindushooned, elamud) ning välditakse tegevuse rajamist, mis võivad kaasa tuua raskeveokite liikluse.*
 - *Kvissentali 15 planeeringualale on kavandatud rajada ~300 parkimiskohta. Kui selle poolt genereeritavale liiklusele lisada Pille kinnistu võimaliku arenduse ~30 sõidukit tiptunnis, siis selle mõju Kvissentali 15 koguliiklusele marginaalne.*
 - *Kvissentali 15 detailplaneeringu mahus võimaluse loomine Pille kinnistu juurdepääsuks ei too kaasa liiklusohutuse ega ka läbilaskvuse probleeme, kui juurdepääs kavandatakse planeeringus toodu Pos 10 baasil, st nähakse ette rahustatud liiklusega eraldi tänavakoridor ning välditakse läbisõitu parkimiskohtade vahelt.*

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Raul Keba

Vandeadvokaat

Kim Allikas lepinguline esindaja

Lisa: Osaühing Stratum eksperthinnang.