

Tartu Linnavalitsus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3, 51003 Tartu
lpmko@tartu.ee

13. oktoober 2022

Saareline Invest OÜ seisukohad Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapanekul esitatud vastuväidetele ning küsimustele

Advokaadibüroo Eversheds Sutherland Ots&Co kliendiks on Saareline Invest OÜ, kelle nimel esitame käesolevaga seisukohad Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi: **Detailplaneering**) avalikul väljapanekul Kim Allika (Allikas) esitatud küsimustele ja Erki Pisukese tõstatatud küsimustele

1. Detailplaneeringule esitatud Müta ja Pille maaüksuse omaniku Kim Allika lepingulise esindaja vastuväited on põhjendamatud

Esitatud vastuväidetes leitakse järgmist:

- *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 kahes 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. Vastuväites esitatakse ettepanek pikendada Pos 10 tänavat kuni Müta maaüksuseni.*
- *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 ärälõike tulemusena tekkival maaüksusel.*
- *Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringus tuleb arvestada vajadusega võimaldada nimetatud maaüksustele tulevikus juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.*

Seega põhinevad esitatud vastuväited kokkuvõtlikult argumentidel, et Detailplaneeringuga tuleb ette näha juurdepääs Pille ja Müta lõunapoolsetele maaüksustele Detailplaneeringu ala kaudu ning kuigi vastuväite esitaja ei ole seda otsesõnu väitnud, võib järeldada tema seisukohta, et ka Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 17a ja Kvissentali tee 13 kinnisasjadele tuleb määrata juurdepääs Detailplaneeringu ala kaudu. Leiame, et need vastuväited on alljärgnevatel põhjustel alusetud.

Esmalt selgitame, et Saareline Invest OÜ-l puudub:

- informatsioon riigiga peetavate läbirääkimiste või selle asjaolude kohta riigiteele rajatava liiklussõlme, selle lahenduse või Müta ja Pille maaüksustest maade võõrandamise osas.

informatsioon Müta ja Pille maaüksuste omanike ning Transpordiameti vahel peetud võimaliku kirjavahetuse osas;

- dokument, sh eskiislahendus, mis näitaks, millist lahendust Müta ja Pille maaüksusele on nende omanik kavandamas (meile teadaolevalt ei ole hetkel menetluses ühtegi detailplaneeringut nimetatud maaüksuste osas). Nimelt, vastuväites on avaldatud, et *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. 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).*

Seetõttu ei käsitle meie seisukohad eelnimetatud aspekte ega juurdepääsude detailset lahendamist Müta või Pille maaüksustele, kuna teadmata Müta ja Pille maaüksuse omaniku selgeid kavatsusi, ei ole võimalik planeerida ega hinnata lahenduse haakumist, kasutusintensiivsust vms mõju Detailplaneeringu lahendusele. Küll aga, jäädes selle juurde, ei oma kõnealune puuduolev informatsioon niikuinii sisulist tähtsust Detailplaneeringuga ette nähtud lahendusele.

Esmalt juhime tähelepanu sellele, et Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“ (edaspidi: **Üldplaneering**) näeb ette uue tänava rajamise, mille algus on Detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud Pos 11 (100% transpordimaa sihtotstarve).

Antud perspektiivne tänav kulgeb esmalt üle praeguse Kvissentali tee 11 kinnisasja ning suundub seejärel edasi Kvissentali tee 11, 13 ja 17a suunas. Selle perspektiivse tänavaga on planeeritud ja tulevikus tagatud muuhulgas juurdepääs Kvissentali tee 11, 13 ja 17a kinnisasjadelt avalikult kasutatavale teele. Sellega on muuhulgas planeerimisseaduse (edaspidi: **PlanS**) § 126 lg 1 p 4 kohane ülesanne igakülgset täidetud. Seega, Detailplaneeringu lahendus vastab igakülgset Üldplaneeringule ning ühes sellega viiakse ellu Üldplaneering, mis on PlanS § 124 lg 2 järgi detailplaneeringu üheks peamiseks eesmärgiks.

Oleme teadlikud, et Tartu linn on 14.03.2022 kirjast nr 9-3.2/DP08-046 (adresseeritud Transpordiametile ja Tartu vallale) teatanud, et juurdepääsu rajamine Pille kinnisasjale sama perspektiivse tee kaudu ei ole võimalik (see põhineb eelkõige eeldusel, et maaotstarve saab olema äriotstarbeline). Detailplaneeringust huvitatud isik Saareline Invest OÜ ei vaidle sellele vastu, kuid leiab samas, et kõnealuse Pos 11 tänava kaudu oleks siiski võimalik tagada juurdepääs ka nii Pille kui ka Müta lõunapoolsetele maaüksustele, kui Tartu linn ja Tartu vald leiavad selleks tulevikus võimaluse.

Samas, vastuväidetes välja pakutud täiendava või alternatiivse juurdepääsu rajamiseks Detailplaneeringu põhijoonisel esitatud Pos 7 krundi kaudu Detailplaneeringust huvitatud isik Saareline Invest OÜ võimalust ei näe. Vastuväidetes esitatud selline lahendusettepanek on põhjendamatu. Ühtlasi on see vastuolus Üldplaneeringuga ette nähtud lahendusega, kuna sellist läbivat ühendustänavat, nagu soovib vastuväidete esitaja, Üldplaneering ette ei näe. Seda eelkõige põhjusel, et Üldplaneeringu kohane läbiv ühendustänav on juba Detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud Pos 11 kaudu lahendatud.

Senise informatsiooni põhjal oli vastuväidete esitajal kavas rajada Pille maaüksusele ridaelamud, mis vastuväidete punktist 2.5 nähtuvalt on nüüdseks asendunud mõttega rajada sinna Spa hotell. Samas, nagu eelnevalt välja tõime, tegelikkuses ei ole mistahes detailplaneeringuid sellisteks arendusteks alustatud, mistõttu jäävad vastuväidete esitaja sellekohased väited paljasõnalisteks. Jäädes selle juurde, sõltumata vastuväidete esitaja võimalikest kavatsusest, on tulevikus juurdepääsu rajamine Müta ja Pille maaüksustele võimalik lahendada tulevastes Tartu valla poolt koostatavate detailplaneeringutega, mida meile teadaolevalt hetkel siiski käimas ei ole.

Ühtlasi, käesoleval ajal on Pille ja Müta maaüksused 100% maatulundusmaa otstarbega, millele on juurdepääsud maatulundusmaana kasutamiseks olemas, mida mõeldakse ka vastuväidete punktis 1.2. Maatulundusmaana praegusel viisil kasutamisel (niitmiseks jms töödeks) on tulevikus juurdepääsuks võimalik kasutada Üldplaneeringuga kavandatud perspektiivset tänavat (mille algus on kõnealuse Detailplaneeringu Pos 11 kaudu). Ühes sellega ei ole põhjendatud ka vastuväidete punktis 3.4 esitatud ning OÜ Stratum hinnangule tuginev väide, et kuni Üldplaneeringuga ette nähtud teedevõrgu rajamiseni

tuleb juurdepääs rajada läbi Kvissentali 15 kinnisasjaga. See tähendaks ebamõistlikku tagajärge Detailplaneeringust huvitatud isikule, kuna Detailplaneeringu ala tuleks pelgalt ajutisel eesmärgil ümber planeerida olukorras, kus tegelikult hetkel juurdepääsuvajadus puutub (see on niigi tagatud riigiteelt) ning on tulevikus võimaldatav rajatava uue tänava kaudu. Selline lahendus ei oleks kooskõlas PlanS § 124 lg 2 kohase eesmärgiga luua planeeringualale terviklik ja pikaajaline lahendus.

Alusetu on ka vastuväidete punktis 2.15 esitatud väide, et Detailplaneeringuga ette nähtud juurdepääsulahendus toob kaasa täiendava liikluskoormuse just Kvissentali teele ja olemasolevate ja perspektiivsete väikeelamuarenduste vahele. Detailplaneeringu koostamise käigus on koostatud ka Detailplaneeringu Liiklusanalüüs (töö nr 214603), milles on jõutud kokkuvõtlikult lahendusele, et Detailplaneeringu lahendus too kaasa märkimisväärselt liikluskoormuse kasvu antud piirkonnas.

Täiendavalt juhime tähelepanu ka sellele, et eksitav on vastuväidetes esitatud positsioon, et justkui toetaksid vastuväidete esitaja ettepanekut juurdepääsutee osas Transpordiameti 01.04.2022 kirjas nr 7.2-2/22/5466-2 esitatud seisukohad. Antud kirjast tuleneb üksnes Transpordiameti täiendav ettepanek, et kui Pille kinnisasjale juurdepääsu ei ole võimalik tagada perspektiivse Madruse tänava pikenduse kaudu (kujutatud Detailplaneeringu põhijoonisel Pos 11) äriotstarbelisel eesmärgil, võiks kaaluda omavalitsuste vahelise piiride muutmist, et Pille kinnisasjad kuuluksid samuti Kvissentali elamukvartalisse. Seega toetab ka Transpordiameti viidatud kirjast tulenev seisukoht Üldplaneeringust ja Detailplaneeringust tulenevat juurdepääsulahendust juhuks, kui Pille kinnisasi kujuneb tulevikus elamumaaks.

Kokkuvõtvalt leiame, et Pille ja Müta maaüksuste juurdepääs avalikult kasutatavale teele (maaüksuste kasutusotstarbe muutmise soovi korral) peab toimuma kohalike omavalitsuste üldplaneeringute alusel, kokkuleppel kohalike omavalitsuste ning Müta ja Pille maaüksuste omanike selget visiooni kajastava detailplaneeringu koostamise käigus, kuid seda ei saa rajada Detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud Pos 10 kaudu.

2. Erki Pisukese küsimuste ja ettepanekutega seonduv

Madruse 4 kinnisasja omanik Erki Pisuke on esitanud küsimused ja ettepanekud, seoses:

- Planeeritud kõnnitee ulatumisega;
- Madruse 13 maaüksuse täitepinnase veoteega.

Kvissentali tee 15 detailplaneeringuga on kavandatud planeeringuala ulatuses uue kõnnitee rajamine Kvissentali tee äärde. See on seotud planeeringuala realiseerimisega kaasnevate jalgsi liiklejatele lisa liikumisvõimaluste loomisega. Kvissentali tee ääres on täna ühepoolne kõnnitee olemas, mis tagab liikumisvõimalused Kvissentali elamurajooni. Planeeringuala ulatuses on kavandatud Kvissentali teele kahe kõnnitee ületamiseks ülekäigurajad. Tulevikus on võimalik planeeringualale Kvissentali tee ääres kõnniteed edasi pikendada Emajõe suunas, koostades selleks vastavad projektid jms.

Mis puudutab Madruse 13 täitepinnase vedu, siis juhime esmalt tähelepanu sellele, et antud küsimus ei ole otseselt seotud Detailplaneeringu alaga, mistõttu ei vajagi see reguleerimist Detailplaneeringuga (Madruse 13 kinnisasi ei ole Detailplaneeringu ala osaks).

Samas, Madruse 13 täitepinnase veo osas on Madruse 13 ja Kvissentali tee 15 omanikud pidanud läbirääkimisi. Täpne ehitusjärjekord, pinnaseveo ajakava jms asjaolud ega Madruse 13 kinnistu arendusplaan ei ole tänaseks selgunud. Detailplaneeringu põhijoonel kujutatud Pos 11 on kavandatud avalikult kasutatav tänavaks, mis pärast väljaehitamist antakse üle omavalitsusele. Pärast tee maa üle andmist kohalikele omavalitsusele on teedel veoste lubamine kohaliku omavalitsuse pädevuses.

Lugupidamisega
[allkirjastatud digitaalselt]
Kaarel Berg
vandeadvokaat
Saarelina Invest OÜ lepinguline esindaja