

07.09.2022 Kim Allikas:

1. Tartu linn on teinud koostööd Tartu vallaga ja küsinud Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu osas valla seisukohta. Tartu vald on andnud teada, et Tartu Vallavalitus arutas 26.01.2022 toimunud istungil esitatud planeeringulahendust ja võttis järgneva seisukoha: 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 (kehtestatud 2021) 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.

Viitame siinkohal, et varasemalt kui Kvissentali tee 15 kuulus eelmisele omanikule, oli juurdepääs läbi nimetatud kinnistu võimalik. Seega on küsimus vaid kinnistu omanikus, kes ei soovi läbipääsu lubada, mitte üldistes dokumentides. Arusaamatuks jääb, mida peate silmas lausega – Pille ja Müta maaüksuste lõunapoolsetele osadele on võimalik juurdepääsu võimalusi kaaluda vastava detailplaneeringu menetluse käigus ning kooskõlas linna üldplaneeringuga. Esiteks puudub Pille lõunapoolsele maaüksusele kavandatava maantee realiseerumise korral juurdepääs. See oleks võimalik kavandada vaid tunneliga maantee alt, mis on ilmselgelt liiga kallis lahendus maaüksuse hoonestamiseks. Teiseks – kas kooskõlas linna üldplaneeringuga tähendab seda, et juurdepääs on Lootsi tänava pikenduse kaudu üle Kvissentali tee 17a ja 13 kinnistute? Ka selle juurdepääsu osas on Tartu LV ju varasemalt öelnud, et ei nõustu ühendusega Tartu vallaga?

Selgitatud

Linn on teinud planeeringu koostamise käigus koostööd nii Tartu vallaga kui ka Transpordiametiga.

Pille maaüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse, tehnovõrkude jm lahendamine toimub vastavate menetlustoimingute läbiviimisel, vastavate kruntide omanike kokkulepetel ja Tartu Vallavalitsuse korraldamisel. St et ka Pille maaüksuse lõunapoolsele maaüksusele leitakse juurdepääsude lahendused vastava detailplaneeringu koostamise käigus koostöös Transpordiameti ja Tartu linnaga.

Tartu linna üldplaneeringuga on kavandatud tee ja tänava maa-ala Tartu valla piirile. Kuid kas tekib vajadus luua ühendus Tartu linna ja valla vahel ja kui, siis missugustel tingimustel seda võimalikuks peetakse, selgitatakse välja vastavate analüüside ja uuringute koostamise ja koostöö tulemusena edasistes asjakohastes planeeringumenetlustes.

Tartu linna üldplaneeringu ega muude strateegiliste dokumentide koostamisel nimetatut analüüsitud ei ole. Ka hiljuti linna tellimisel Kobras OÜ poolt koostatud töö "Ujula tänava pikendusena kavandatud liikluslahenduse võimalike alternatiivsete lahendusvariantide esitamine ja nende rakendamisega kaasnevate mõjude hindamine" ei arvestanud lisanduda võivate Tartu valla liiklusvoogudega Kvissentali teele, vaid ainult Tartu linna üldplaneeringu ja detailplaneeringute kohaseid mahte. Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamisel on liiklusanalüüs käsitlenud detailplaneeringukohaseid mahte.

See, kas eelmine Kvissentali tee 15 kinnistu omanik oli või ei olnud nõus naaberkinnisasjale ligipääsu andmisega, ei mõjuta käesolevat planeeringumenetlust.

<p>2. Pille ja Juta maaüksuse omanikud on esitanud Tartu vallale detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada Pille maaüksusele ärihooned. Lõunapoolsele krundi osale soovitakse kavandada 20 000 m² brutopinda äridele, mis standardikohaselt eeldaks ligikaudu 400 parkimiskohta. Kavandada soovitakse ühendustee-tunnel krundi põhjapoolse osaga, kuhu soovitakse rajada 50 000 m² brutopinda. Algamise taotluses on öeldud, et arenduse orienteeruv parkimiskohtade arv on ca 750. 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.</p> <p>Märgite õigesti, et Pille-Juta kinnistute detailplaneeringut ei ole algatatud. Täna on ka selgunud, et sellist ehitusõigust nagu viitate, Pille maaüksustele ei kavandata. Täna DP eskiis näeb Pille maaüksusele ette minimaalse parkimisvajadusega funktsioone: läänepoolne kinnistu osa: hooldekodu 4 korrust, kokku ca 120 tuba, ca 20 parkimiskohta. Idapoolne kinnistu osa: üliõpilasküla/ hostel, 5 maja a' 40 majutusüksust hoones, ca 30 parkimiskohta. Seega kokku orienteeruvalt 50 parkimiskohta, millest pooled ei ole tipptunni-aegsed ja sisuliselt liikluskoormust ei suurenda. Seega on kohane väita, et Pille maaüksusele planeeritav ehitusõigus ja sellega kaasnev liikluskoormus Kvissentali tänavavõrgule on väike ega häiri kohalikku liiklust.</p> <p>3. Märgite, et 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.</p> <p>Nagu märgitud, on Pille maaüksuse DP eskiisi oluliselt muudetud ning kavandamisel on hoonestus, millega kaasneb ca 50 sõidukit. Seega on ekspertarvamus igati asjakohane.</p>	<p>Selgitatud</p> <p>Linn on oma vastustes tuginenud Tartu vallalt saadud andmetele ning K. Allika poolt kirjades toodule.</p> <p>Täna kehtiv detailplaneering Pille, Müta ja Juta maaüksuste osas puudub. Sõltumata sellest, mida täpselt alale planeerima tulevikus hakatakse, ei ole tänaseks teada, missugused mõjud planeeritav kaasa toob, sh ei ole teada kui suure liikluskoormuse toob kaasa nimetatud detailplaneeringute realiseerimine.</p> <p>Esitatud materjalidest nähtub, et ka maaomanik ei tea täpselt mida soovib ning alles otsib võimalikke lahendusi, muutes soove ja pakkudes välja erinevaid maakasutamise võimalusi.</p> <p>Pille, Müta ja Juta maaüksuste planeeringulahendused, seejuures ehitusõigus selguvad vastavate detailplaneeringute koostamisel ja kehtestamisel Tartu valla korraldamisel.</p>
<p>4. 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.</p> <p>Tuleb arvestada, et pos 6 ja 7 vaheline ala on planeeringus kavandatud kõvakattega (vt joonisel lillaga), küsimus on planeeringuala mõttes vaid ühe planeeritud puu kavandamata jätmises. Viited üldistele kliimaeesmärkide ei ole antud kontekstis relevantset.</p>	<p>Selgitatud</p> <p>Linn on seisukohtades esitanud põhjenduse ja selgitanud, miks ei ole Kim Allika poolt soovitud tee rajamine üldplaneeringukohasele rohealale (Kvissentali tee 17a, mitte planeeritud Pos 6 ja Pos 7) põhjendatud ega keskkonnasõbralik.</p>

<p>5. 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.</p> <p>Oleme selgitanud, et pos 10 pikendamisel on võimalik tagada Pille lõunapoolsele maaüksusele juurdepääs avalikult kasutatavale tee. Viitame siinkohal PlanS § 131 lõikele 3, mis näeb ette, et planeeringu koostamise korraldaja peab tagama, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale tee. Nimetatud kohustust saab mõista ka laiemalt – DP koostamise korraldaja peaks tagama, et ka planeeringualaga külgnevale kinnistule on kavandatud juurdepääs avalikult kasutatavale tee, kui selleks ei ole muud võimalust.</p> <p>Mis puudutab pooleliolevat kohtuvaidlust, siis 3.11.2022 toimus Tallinna Halduskohtus kohtuistung haldusasjas nr 3-22-755, mis puudutab Transpordiameti poolt väljastatud projekteerimistingimusi muuhulgas Pille kinnistule juurdepääsu osas (kohus teeb otsuse 2.12.2022). Istungil tundis ka kohtunik huvi, mismoodi tulevikus Pille kinnistu lõunapoolsele osale juurde pääseb. Transpordiameti vastus oli, et selleks tuleb koostada detailplaneering ja selle raames juurdepääs lahendada. Sama väidab täna ka Tartu LV, samas on selge, et detailplaneering ei ole võluvits, mis iseenesest juurdepääsu ära lahendab. Avalikult kasutatavale teele pääsemiseks ei ole kliendil maantee valmimisel ühtegi teist mõistlikku võimalust, kui läbi Kvissentali tee 15 kinnistu, eriti arvestades, et Lootsi tänava pikendust ei pruugi kunagi valmis ehitada ning selle kaudu liiklemine häirib igal juhul piirkonna elanikke rohkem, kui äri- ja tootmismaade vahelt pos 10 pikendamisel.</p>	<p>Selgitatud</p> <p>Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu lahendus ei muuda ümbritsevate kruntide juurdepääsuvõimalusi olemasolevaga võrreldes halvemaks ega takista vajalike juurdepääsude leidmist vastavate maa-alade planeerimise käigus tulevikus.</p> <p>Tartu valla maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusele puudub nii ajalooliselt väljakujunenud kui ka käeoleval ajal kasutuses olev juurdepääsu tee üle Tartu linna territooriumi.</p> <p>Linn ei nõustu, et PlanS § 131 kohaselt tuleb Kvissentali tn 15 krundi detailplaneeringuga lahendada planeeringualast väljajäävate kruntide juurdepääsuküsimusi, mida käesolev lahendus ei muuda. Transpordiametiga peetav vaidlus ei puuduta käesolevat detailplaneeringut ja selle lahendust.</p> <p>Omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja asjaõigusseaduses sätestatud korras ja tegemist on tsiviilõigusliku küsimusega, mida ei lahendata haldusmenetluses.</p> <p>Juhul kui Transpordiamet sulgeb juurdepääsu avalikule tee, leitakse koostöös ka lahendus. Antud juhul on planeering kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.</p>
<p>6. 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.</p>	<p>Selgitatud</p> <p>Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu 05.01.2022 kirjaga nr 7.1-2/21/29418-2 ja saatis täiendavalt 06.01 kõige aktuaalsema skeemi lingi - teeprojekti, millega avalikul väljapanekul arvestada ehk detailplaneeringu joonisele kanda. Vastav projekt kanti detailplaneeringu joonisele.</p>

<p><i>Oleme arvamuses välja toonud, et vastu võetud DP lahendust ei ole Transpordiamet kooskõlastanud. Vastuses arvamusele ei ole Tartu LV nimetatud faktile ka vastu vaielnud, viidatud on vaid, et DP lahenduse koostamisel lähtuti Transpordiameti skeemist. Meie hinnangul näeb planeerimisseadus siiski ette DP kooskõlastamise kohustuse, mida antud juhul täidetud ei ole. Linn ei ole ka vastanud Transpordiameti 1.04.2022 kirjale, mistõttu ei saa DP lahendust kuidagi Transpordiameti poolt heaks kiidetuks lugeda, eriti kui kooskõlastatud lahenduses on pos 8 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. Arvestades, et Pille lõunapoolsele alale ei ole soovi kavandada suuremahulisi ärihooneid ja sellega kaasnevat liikluskoormust, tuleks lähtuda Transpordiameti 01.04.2022 kirjas toodud seisukohast, et Pille kinnistu lõunapoolse osa arendamiseks tuleks juurdepääs anda Tartu linna territooriumilt.</i></p>	<p>Transpordiamet kinnitas oma 01.04.2022 kirjas, et kooskõlastas detailplaneeringu 05.01 kirjaga ja tänas teavitamast, et linn kirjas olnud tingimustega ei nõustunud ning amet on nõus linna seisukohtadega. Lisaks tundis Transpordiamet huvi, kas linn koostöös Tartu Vallavalitsusega oleks nõus kaaluma omavalitsuste vahelise piiri muutmist ja leidis, et kui Pille katastriüksuse lõunapoolse osa perspektiivsed elamukrundid hakkaksid kuuluma Kvissentali elamukvartalis, siis moodustuks põhjapoolsest ümbersõidust lõunapoole ühetaolise maakasutusega elamuala, mille funktsionaalsust ei kahandaks administratiivpiirid. Transpordiamet leidis, et näeb võimalust Pille kinnistu lõunapoolse osa arendamiseks vaid juhul, kui linn nõustub juurdepääsu andmisega Tartu linna territooriumilt, tingimusel, et antud <u>kinnistuosal toimub vaid elamuarendus</u>. Nii Tartu linn kui ka Tartu vald üldplaneeringutes omavalitsuste piiride muutmist antud asukohas kavandanud ei ole. Samuti ei ole arutatud Tartu Vallavalitsuse ega riigiga administratiivpiiride muutmise vajadust.</p> <p>Linn on võtnud teadmiseks Transpordiameti seisukoha Pille kinnistu lõunapoolse osa arendamise võimalusest vaid elamuarendusena. Samas on teada, et nimetatud ala on Tartu valla üldplaneeringu kohaselt ärimaa. Nendime, et nimetatu ei ole seotud Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu menetlusega.</p> <p>Juhime siinkohal tähelepanu asjaolule, et kui K.Allikas soovib lähtuda Transpordiameti seisukohast, siis on Pille kinnistu lõunapoolne osa arendatav vaid elamuarendusena ja see läheb vastuollu punktis 2 toodud K. Allika arvamusega.</p>
<p>17.11.2022 Kim Allikas: <i>7. Selgitasime avalikul arutelul, et antud planeeringu menetluses on oluline võimaldada Pille tulevasele lõunapoolsele maaüksusele juurdepääs avalikult kasutatavale tee. Meie hinnangul tuleks antud küsimus lahendada Tartu linna, Tartu valla, Transpordiameti, Kvissentali tee 15 omaniku ning Pille kinnistu omaniku koostöös. Kahjuks aga koostöö õnnestunud ei ole, seejuures ei osalenud avalikul arutelul ei Tartu valla ega</i></p>	<p>Selgitatud Linn on teabenõudele vastanud 22.11.22 kirjaga, seejuures toonud eraldi välja ka Tartu Vallavalitsusega toimunud arutelu puudutava infovahetuse. Linn on ka edaspidi avatud koostöök, sealhulgas Tartu vallas menetletavate detailplaneeringute osas. Transpordiametiga tehtud koostöö osas on info eelnevalt toodud.</p>

<p><i>Transpordiameti esindajad. Oleme esitanud Tartu LV-le teabenõude selle kohta, kas Tartu vallale ja Transpordiametile kutsed saadeti, täna ei ole me teabenõudele veel vastust saanud. Igal juhul peame vajalikuks dialoogi jätkamist, eriti arvestades, et Transpordiamet ei ole vastu võetud DP lahendust kooskõlastanud ning menetlusest ei nähtu ka adekvaatset koostööd Tartu linna ja valla vahel.</i></p>	
<p><i>8. Palume linnal hinnata uuesti avaliku tänava pikendamise võimalikkust kuni Pille kinnistuni, kuivõrd Pille kinnistu lõunapoolsele alale on kavas läbi detailplaneeringu menetluse kavandada minimaalse parkimisvajadusega funktsioone: läänepoolne kinnistu osa: hooldekodu 4 korrust, kokku ca 120 tuba, ca 20 parkimiskohta. Idapoolne kinnistu osa: üliõpilasküla/ hostel, 5 maja a' 40 majutusüksust hoones, ca 30 parkimiskohta. Seega kokku orienteeruvalt 50 parkimiskohta, millest pooled ei ole tiptunniaegsed ja sisuliselt liikluskoormust ei suurenda. Seega on kohane väita, et Pille maaüksusele planeeritav ehitusõigus ja sellega kaasnev liikluskoormus Kvissentali tänavavõrgule on väike ega häiri kohalikku liiklust.</i></p>	<p>Selgitatud Käesoleval hetkel puudub siduv dokument, millest saaks üheselt järeldada, millises osas, mahus ja otstarbel on hoonestatav/arendatav Pille maaüksus, mille suurus täna on 77050 m² ja sihtotstarve maatulundusmaa. Kordame, et Pille maaüksusele kavandatav selgub vastava detailplaneeringu koostamisel. Vt ka varasemaid seisukohti.</p>
<p><i>9. Me ei saa kuidagi nõustuda Tartu linna seisukohaga, et kuna Pille kinnistule ei ole veel detailplaneeringut koostatud, siis ei ole vaja ka Kvissentali tee 15 menetluses näidata võimalust Pille kinnistu ühendamiseks Tartu linnaga. Linna põhjendus, et juurdepääsud luuakse Pille kinnistu detailplaneeringu menetluses, ei arvesta asjaoluga, et Pille kinnistu lõigatakse Transpordiameti poolt kolmeks ning Pille lõunapoolsele osale ei ole võimalik Tartu valla poolt juurde pääseda teisiti kui tunneliga uue maantee alt. Tegemist on aga väga kalli lahendusega. Seetõttu on meie hinnangul just hetkel oluline jätta Kvissentali tee 15 DP lahenduses perspektiivne võimalus Pille lõunapoolse maaüksuse ühendamiseks Tartu linnaga (võimaldada kinnistule tulevikus juurdepääs avalikult kasutatavale teele). Kui hetkel välistada sellise juurdepääsu loomine ka perspektiivselt, tekib Pille kinnistu omanikul tulevikus paratamatult vajadus hakata juurdepääsu kohtu korras taotlema. See aga ei ole kooskõlas PlanS § 1 toodud eesmärkidega – luua ruumilise planeerimise kaudu eeldused pikaajalise, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut.</i></p>	<p>Selgitatud Linn on seisukohal, et Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering on kooskõlas PlanS § 1 toodud eesmärkidega – luuakse detailplaneeringu realiseerimisel kvaliteetne, ümbritseva keskkonna ja naabritega arvestav, majanduslikku arengut ja töökohti pakkuv, piirkonnas teenuste kättesaadavust parandav ning sidus linnaruum pikaks ajaks. Seejuures ei muutu ümbritsevate kruntide olemasolevad juurdepääsuvõimalused.</p> <p>Pille kinnistu juurdepääsu asukoha määramine ei ole käesoleva detailplaneeringu ülesanne.</p>
<p><i>10. Kokkuvõttes märgime, et kui Tartu linn on Kvissentali tee 15 DP lahenduse koostamisel arvestanud riigi kavatsusega rajada Pille kinnistule riigitee ning sellega seoses Pille kinnistu kolmeks tükeldada, peab Tartu linn ka arvestama sellega, et Pille</i></p>	<p>Selgitatud <u>Linn on teinud koostööd riigiga, planeering on kooskõlastatud Transpordiameti poolt.</u></p>

<p><i>kinnistu lõunapoolsele maaüksusele puudub pärast kinnistu jagamist juurdepääs. Sellise juurdepääsu saaks näidata kasvõi perspektiivsena Kvissentali tee 15 DP lahenduses pos 10 kavandatud avalikult kasutatavat teed kuni Pille kinnistuni pikendades.</i></p>	<p><u>Linn on seisukohal, et sõltumata Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringust, jäävad edaspidi kõik võimalused Pille maaüksusele juurdepääsu lahendamiseks alles.</u></p> <p>Lisaks tuleb arvestada et võivad muutuda ka Transpordiameti plaanid. Planeeritud Pos 10 ei ole selleks ainus võimalus ega ole selles ka kruntide omanikud kokku leppinud. Erinevaid võimalusi tuleb kaaluda vastava menetluse käigus, kaasates puudutatud isikuid ja sõlmides vajalikke kokkuleppeid.</p>
---	--