

Esitatud arvamused	Linna seisukohad
<p>1. Erki Pisuke:</p> <p><i>Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine korralduses kirjutate, et planeeringuga on kavandatud Kvissentali tee äärde planeeringuala ulatuses uue jalgtee rajamine, olemasoleva juurdepääsu likvideerimine ja kolme uue juurdepääsutee rajamine Kvissentali teelt.</i></p> <p><i>Tekib küsimus, miks rajatakse jalgtee üksnes planeeringuala ulatuses? Sellisel juhul tekib kummaline olukord, kus vahetult enne Lootsi tänavat jääb väike lõik ilma kõnniteeta ning nõnda võib tekkida ebaturvalises kohas tee ületamise risk. Mõistlik oleks jalgtee rajada kuni Lootsi tänavani.</i></p>	<p>Selgitatud</p> <p>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.</p> <p>Antud juhul on sätestatud, et planeeringu realiseerimise eelduseks on rajada jalgtee planeeringuala ulatuses - alates Aruküla teest kuni planeeritud krundini Pos 3.</p> <p>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. Jalgtee rajamine kuni Lootsi tänavani on võimalik lahendada eraldi projektiga, ehitaja on Tartu linn.</p>

<p>2. Erki Pisuke:</p> <p><i>Kvissentali tee 15 lähedal asuva Madruse 13 detailplaneeringu kohaselt peab viimase planeeringuala täitepinnase vedu toimuma Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 15 ja Kvissentali tee 17a kruntidele rajatava tee- ja tänavamaa kaudu, mistõttu tuleb planeeringuala täitepinnasega täitmise eelselt nimetatud tee välja ehitada pinnaseveoks ja ehitustööde läbiviimiseks vajalikus valmiduses, et tagada raskeveokite juurdepääs alale.</i></p> <p><i>Kuna viidatud planeeringutel on omavahel puutumus, siis tekib küsimus, kuidas plaanitakse korraldada Madruse 13 planeeringuala 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. Tekib ka küsimus, kas Kvissentali tee 15 planeeringus on üldse sellega arvestatud, et läbi kinnistu hakkab toimuma ulatuslik täitepinnase vedu.</i></p> <p><i>Lisaks võiks selguse huvides Kvissentali tee 15 planeeringu dokumendis "Linnaehituslikud seosed" olla joonisel tingmärkidena 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. Teisisõnu 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?</i></p>	<p>Selgitatud, osaliselt arvestatud</p> <p>Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringuga ei muudeta Madruse tn 13 krundi detailplaneeringut. Planeeringuga kavandatakse avalikult kasutatav tee ja tänavamaa Pos 11, mis võõrandatakse Tartu linnale.</p> <p>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.</p> <p>Täiendatud on detailplaneeringu linnaehituslike seoste peatükki, viidates Madruse tn 13 krundi detailplaneeringus sätestatud pinnaseveo toimumisele läbi planeeringuala.</p>
---	---

<p>3. Kim Allikas:</p> <p><i>Leiame, et planeeringulahenduses tuleb ette näha perspektiivne ühendustee Tartu linna (planeeringuala) ja Tartu valla vahel. 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.</i></p>	<p>Mitte arvestatud</p> <p>Transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri, sealhulgas kohalike teede, üldise asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine on üldplaneeringu ülesanne.</p> <p>Detailplaneeringu ülesanne on detailplaneeringu eesmärgist lähtuv liikluskorralduse põhimõtete määramine.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--	---

<p>4. Kim Allikas:</p> <p><i>Arvamus DP lahendusele</i></p> <p>4.1 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.</p> <p>4.2 Seega lähtus linnavalitsus enda otsuse langetamisel eeldusest, et Pille maaüksusele kavandatakse äriobjektid, mis toovad linna väikeelamualale raskesõidukid.</p> <p>4.3 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.</p> <p>4.4 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).</p> <p>4.5 Arhitektibüroo Peil on projekteerinud Pille maaüksusele polüfunktsionaalse keskuse, mille põhjapoolne osa – suurema brutopinnaga ja valdavalt kaubandusteenindushoonetest 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.</p> <p>4.6 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</p>	<p>Mitte arvestatud</p> <p>Linn on teinud planeeringu koostamise käigus koostööd nii Tartu vallaga kui ka Transpordiametiga.</p> <p>Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on Pille maaüksuse juhtfunktsioon kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT). Kaubandus-, teenindus-, tootlustus-, majutus-, büroohoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgikaubandushoone ja neid teenindavate rajatiste juhtotstarbega maa-ala. Suunaks on keskkonda sobiva ja olulist keskkonnamõju mitteomava äri- ja tootmistegevuse arendamine, st kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine. Seega üldplaneeringu kohaselt Pille maaüksusele elamuid ei ole ette nähtud.</p> <p>On teada, et Pille ja Juta maaüksuse omanikud on esitanud Tartu vallale detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada Pille maaüksusele ärihooned.</p> <p>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>Vastavalt planeerimisseadusele koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi kohta, detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise</p>
---	---

<p><i>põhimõttega, mille üheks ülesandeks on tagada ruumilise struktuuri olemasolu.</i></p>	<p>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.</p> <p>Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering on koostatud vastavuses Tartu linna üldplaneeringule. 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.</p>
<p><i>4.7 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.</i></p>	<p>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.</p> <p>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. Elurikkuse moodustavad taime- ja loomaliigid ning muud eluvormid ja nende elupaigad. Tartu linnas on sellisteks paikadeks lisaks parkidele, puhkemetsadele ja kaitsealadele ka koduaiad, veekogude kaldad, nõlvad ning väga erinevad aktiivselt hooldamata pool-loodusliku haljastusega paigad ning ka kõik väikesemahulise servad, ääred, vahealad. Maksimaalselt elujõulise linnamaastiku saavutamine on linnaruumi uuendamisel ja arendamisel üks pealisülesandeid.</p> <p>Tartu linna energia- ja kliimakavas on öeldud, et kliimamuutuste leevendamine ja inimtegevuse keskkonnamõju vähendamine on üks olulisemaid tegevusi Tartu väärtuste hoidmisel ja siinse elukorralduse</p>

	<p>säilitamisel. "Tartu energia 2030" sõnastab visiooni: Tartu on hea energiaga targalt arenev kogukond ja roheline teerajaja. Strateegilised eesmärgid on muu hulgas: Vähendada süsihappegaasi heitkogust 2030. aastaks 40% (216 320 tonni võrra aastas) võrreldes 2010. aastaga; Kohaneda kliimamuutustega. Kliimamuutustega kohanemisel Tartu linnas lähtutakse muu hulgas põhimõttest, et ruumilisel kohanemisel arvestab Tartu kliimakohanemisega kõigil ruumilistel tasanditel (linn, linnaosa, asum, kvartal, hoone) nii tervikuna kui ka üksikult. Linnaplaneerimine on olulisim kohanemismeede, mis määratleb Tartu linnavormi, taristu ja tingimused pikaks ajaks. Kohanemise osas on välja toodud, et rohevõrgustikul ja linnahaljastusel, eriti kõrghaljastusel on oluline roll kliimariskide ennetamisel ja maandamisel. Pargid ja haljastus osutavad ökosüsteemi teenuseid temperatuuri- ja niiskuse režiimi pehmendamiseks ning tõkestavad tuulisust, aga salvestavad ka süsinikku. Samuti on arenguruumi rohevõrgustiku sidususe tõstmisel, sest tänavaruumi laienemine ja uusehitused on mitmel pool linnas teinud tuumalade ühenduslülid kitsaks või ka neid katkestanud. Ühe tegevusena on välja toodud: <i>Linnas piiratakse kõvakattega ala teket, et vältida temperatuuri tõusu linnakeskkonnas ja sajuvee käitlemise vajadust.</i></p> <p>Energia- ja kliimakavas on öeldud, et aastaks 2050 peab Euroopa Liit vähendama transpordist tulenevaid heitkoguseid 1990. aasta tasemega võrreldes 60% võrra. Tartu linna energia- ja kliimakava transpordi eesmärk on muu hulgas sõiduautode kasutuse vähendamine linnaliikluses. Tegevuskava peamised tegevused eratranspordist tuleneva emissiooni vähendamiseks on suunatud linnasisese jalgsikäimise ja rattaliikluse suurendamisele, linnapiiri ületava autoliikluse vähenemisele ja autode arvu vähendamisele linnaruumis. Eesmärgiks on seatud, et aastaks 2030 on päevas linna piiri ületavate sõidukite keskmine arv vähenenud 35% võrreldes aastaga 2020. Tegevuskava tulemusena on aastaks 2030 säästlike liikumisviiside osakaaluks orienteeruvalt 60% kõikidest linnas tehtavatest päevastest</p>
--	--

<p><i>Meie hinnangul on kõige mõistlikum pikendada pos 10 krunti kuni kinnistu piirini ning lahendada pos 7 parkla analoogselt kinnistuga (pos 6 ja pos 9 vahel) – parkla oleks eraldatud maanteetsoonist tänavaga, kus oleks kahes reas kõrghaljastus.</i></p> <p><i>4.8 Juhime tähelepanu ka asjaolule, et DP algatamise ajal kehtis Tartu linnas üldplaneering, mis nägi ette Kvissentali tee 15 kinnistule 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.</i></p> <p><i>4.9 Juhindudes Tartu Linnavalitsuse 14.01.2011 korralduses nr 715 toodud kaalutlustest ja argumentidest otsustati tookord DP-d edasi menetleda üldplaneeringut muutvana, arvestades linnaehituslikke</i></p>	<p>liikumistest. Liikumisviiside jaotuse ja prognoosi kohaselt väheneb autokasutus 46 protsendilt (2018) 35 protsendini aastaks 2030.</p> <p>Kokkuvõtvalt tuleb kõvakatet kavandada võimalikult vähe ja vältida rohealade killustamist. Eelistada tuleb looduslike rohealade, elurikkuse ja maastiku säilitamist ning vett läbilaskvaid pinnaseid. Täiendavate autoteede rajamist tuleb väga hoolikalt kaaluda, et vältida autostumise kasvu ja tagada kliimaeesmärkidega kooskõlas tegevused.</p> <p>Samuti ei pea linn põhjendatuks krundi Pos 10 pikendamist kuni krundi piirini, kuna ka see ei vasta linna üldplaneeringule. Üldplaneeringuga määratud Tartu linna tänavate- ja teedevõrgustik on kooskõlas linnaruumi arendamisega ning maakasutusega.</p> <p>Tartu valla maatulundusmaa sihtotstarbega Pille maaüksusele puudub nii ajalooliselt väljakujunenud kui ka käeoleval ajal kasutuses olev juurdepääsu tee üle Tartu linna territooriumi. Tartu valla detailplaneeringute täpne lahendus selgub detailplaneeringute koostamisel nagu seda on rõhutatud ka Pille maaüksuse detailplaneeringu algatamise taotluses, samuti Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitusprojekti valmimisel, mille osas on ka arvamuse esitaja ise nentunud, et selle asukoht ja lahendus võib muutuda.</p> <p>Selgitatud</p> <p>On tõsi, et detailplaneeringu menetlemise jooksul on kehtestatud üldplaneeringuid. Planeering peab olema koostatud hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas st, et järgnevalt kehtestatud (detail)planeeringud, ehitusload, projekteerimistingimused jt peavad olema sisulises kooskõlas kehtestamise hetkel kehtiva üldplaneeringuga. Koostamisel olev detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.</p>
---	---

<p>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-TartuLuhamaa maanteeaga).</p> <p>4.10 Vahepealsel 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.</p> <p>4.11 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 tee15 kinnistu põhjusel, et Kvissentali tee on kavandatud Kvissentali linnaosa teenindamiseks, arvestades olemasolevaid ja perspektiivseid väikeelamuarendusi.</p> <p>4.12 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.</p> <p>4.13 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.</p>	<p>Linn on Transpordiametile saadetud seisukohtades tuginenud kehtivale üldplaneeringule ning seadnud kahtluse alla plaani ühendada Tartu valla üldplaneeringukohased ärimaad Tartu linna infrastruktuuriga ja suunata liiklus läbi Tartu linna üldplaneeringu kohaste elamumaade (eelkõige on peetud silmas Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 11 krunte ja osaliselt Kvissentali tee 15 krunti).</p> <p>Kvissentali tee on kavandatud Kvissentali linnaosa teenindamiseks, arvestades olemasolevaid ja perspektiivseid väikeelamuarendusi.</p>
---	---

<p>4.14 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.</p>	
<p>4.15 Soosides vastuvõetud DP lahendust ning mitte arvestades Transpordiameti poolt esitatud ettepanekuid, suunab linn suurema liiklusköormuse just Kvissentali teele ja olemasolevate ja perspektiivsete väikeelamuarenduste vahele.</p>	
<p>4.16 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.</p>	<p>Selgitatud 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.</p>
<p>4.17 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.</p>	<p>Selgitatud 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 detailsemate toimingute (detailplaneeringud, projektid) käigus, samuti kruntide äralõiked.</p>
<p>4.18 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</p>	<p>Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringus on nimetatud alal näidatud Transpordiameti poolt viidatud riigitee liiklusskeem, planeeritud jalgte, haljastatav ala, kõvakattega ala, parkimiskohad. Seletuskirjas on öeldud, et planeeringuga antakse</p>

<p><i>ümbersõidu rajamisega. Tegemist on märkimisväärse muudatusega võrreldes Transpordiameti poolt kooskõlastatud planeeringulahendusega, mida oleks tulnud menetleda kui ÜP-d muutvat detailplaneeringut.</i></p> <p><i>4.19 Vaidlust ei ole asjaolu üle, et Kvissentali tee 15 DP puhul tuleb arvestada Jõhvi-TartuValga 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</i></p> <p><i>Kivissentali tee 15 kinnistu kirdenurk ÜP-s toodud mahus riigimaa koosseisu.</i></p> <p><i>4.20 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.</i></p> <p><i>4.21 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</i></p>	<p>liikluskorralduse põhimõtted, mis täpsustatakse projekteerimisel, sealhulgas tänavaelementide paigutus ja laiused.</p> <p>Linn on seisukohal, et Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering vastab üldplaneeringu põhimõtetele. Üldplaneering annab üldised liikluskorralduse põhimõtted, eesmärk on üldplaneeringu elluviimisel alati jõuda optimaalseima lahenduseni. 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.</p> <p>Täna ei ole alust eeldada, et nimetatud kohtuvaidluse tulemusel muutuks kavandatud maantee lahendus nii, et sellest tulenevalt Kvissentali tee 15 detailplaneeringu lahendus muutuks, seega ei saa selle arvamusega arvestada. Ka täna teadaoleva teeprojekti mitterealiseerumisel ei ole takistatud detailplaneeringu realiseerimine.</p> <p>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. Liikluskoosseis ja -sagedus ei vasta piirkonna planeeritud kasutusele.</p> <p>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 kinnistuosal toimub vaid elamuarendus.</p>
--	--

<p><i>võimalik kaitsta oma või avalikke huve, mis võivad olla vastuohus planeeringu algatajate eesmärkidega.</i></p> <p><i>4.22 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.</i></p> <p><i>4.23 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).</i></p>	<p>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. Detailplaneering on Tartu linna üldplaneeringuga kooskõlas.</p>
---	--

<p>5. Kim Allikas:</p> <p><i>Kokkuvõte</i></p> <p><i>5.1 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.</i></p> <p><i>5.2 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.</i></p> <p><i>5.3 Ainuke võimalus juurdepääsu võimaldamiseks on läbi planeeritava Kvissentali tee 15 krundi, sest Transpordiamet ei luba mahasõitu Pille kinnistule ei Tartu põhjapoolsest ümbersõidult ega Tartu-Jõgeva</i></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. Täna on planeeringualale juurdepääs Kvissentali teelt, naaberkruntidele läbi ala juurdepääse rajatud ei ole. Detailplaneeringuga kavandatakse tee ja tänava maa Pos 11, mis võõrandatakse Tartu linnale. Tee on kavandatud avalikku kasutusse ja loob võimaluse ka Kvissentali tee 11 krundile juurde pääsemiseks. Kvissentali tee 17a ja Kvissentali tee 13 kruntidele on üldplaneeringukohaselt juurdepääs Kvissentali teelt, täpsem lahendus antakse edaspidi vastavate detailplaneeringute ja projektide koostamisel. Nimetatud asukohas on Tartu Linnavolikogu 18.02.2021 otsusega nr 315 kehtestatud Madruse tn 13 detailplaneeringuga ette nähtud tee, mille kaudu toimub pinnasevedu ja mis tuleb vastavas valmiduses planeeringu realiseerimise eelselt välja ehitada. Planeeringus on sätestatud, et planeeringuala täitepinnase vedu peab toimuma Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 15 ja Kvissentali tee 17a kruntidele rajatava tee- ja tänavamaa kaudu, mistõttu tuleb planeeringuala täitepinnasega täitmise eelselt nimetatud tee välja ehitada pinnaseveoks ja ehitustööde läbiviimiseks vajalikus valmiduses, et tagada raskeveokite juurdepääs alale. Ettepanekute esitaja ja eelnimetatud detailplaneeringust huvitatud isik on sama.</p> <p>Pille maaüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse, tehnovõrkude jm lahendamine toimub vastavate menetlustoimingute läbiviimisel, vastavate kruntide omanike kokkulepetel ja Tartu Vallavalitsuse korraldamisel.</p> <p>Korrektne ei ole väita, et ainuke võimalus juurdepääsu võimaldamiseks on läbi Kvissentali tee 15 krundi. Juurdepääsuvõimalusi tuleb kaaluda Pille maaüksuse detailplaneeringu koostamisel, ka</p>
--	---

<p><i>maanteelt, kuivõrd võimalik mahasõit asuks liiga lähedal nimetatud teede ristmikule.</i></p> <p><i>5.4 Mis puudutab taotletud juurdepääsu täiendavat liikluskoormust ja liiklusohutust, siis esitame Teile vastavas valdkonnas pädeva ettevõtte – Osaiingu Stratum ekspertarvamuse. Ekspertide hinnangul on ligipääs Pille kinnistule mõistlik kuni vähemalt üldplaneeringu kohase teedevõrgu rajamiseni rajada läbi Kvissentali 15 kinnistu. Ekspertid leiavad kokkuvõttes, et:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- liiklusohutuse olukord sellega ei halvene, kui Pille kinnistule nähakse ette rajada vähese liikluskoormusega ehitisi (väikese külastajate arvuga äri- ja teenindushooned, elamud) ning välditakse tegevuse rajamist, mis võivad kaasa tuua raskeveokite liikluse.</i> <i>- 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.</i> <i>- 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.</i> 	<p>detailplaneeringu algatamise taotluses on huvitatud isik ise välja toonud, et võimalik on ühendused kinnistu lõunaosasse anda ka autonoomselt, Pille kinnistult, seega pole ühendus linna tänavavõrguga detailplaneeringu algatamiseks ega elluviimiseks oluliselt vajalik. Ka Tartu vald ei ole sellisele vajadusele viidanud.</p> <p>Esitatud eksperthinnangust jääb selgusetuks, millest tulenevalt on leitud, et Pille kinnistu võimalik arendus toob juurde ligikaudu 30 sõidukit tiptunnis, kui vastavas detailplaneeringu algatamise taotluses hinnatakse parkimiskohtade vajaduseks Pille maaüksusel 750 kohta.</p> <p>Esitatud arvamustes ja eksperthinnangus räägitakse Pille maaüksusele planeeritavatest elamutest ja väikestest koormustest, Tartu vallale esitatud DP algatamise taotluses kavandatakse kuni 4-korruselist ärihoonestust, seejuures lõunapoolsel osal 20 000 m² 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.</p> <p>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 (väikese külastajate arvuga äri- ja teenindushooned, elamud) ning välditakse tegevuse 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.</p>
---	---

	Eeltoodu ei sõltu Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringuga kavandatavast. Pille maaüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse, tehnovõrkude jm lahendamine toimub vastavate menetlustoimingute läbiviimisel, vastavate kruntide omanike kokkulepetel, koostöös ja Tartu Vallavalitsuse korraldamisel.
--	---