



Rahandusministeerium
Suur-Ameerika 1
10129 TALLINN

Teie 02.05.2023
Meie 17.05.2023 nr 9-3.2/DP-08-046

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu järelevalve menetlus

Olete edastanud linnale seisukoha kujundamiseks menetluse käigus esitatud täiendavad seisukohad ja ekspertarvamuse.

19.04.2023 esitatud täiendavad seisukohad kordavad paljus detailplaneeringu menetluses varem esitatut, mille osas linn on juba võtnud seisukohad ning need edastanud 03.03.2023 kirjaga Rahandusministeeriumile. Linn jääb Tartu Linnavalitsuse 25.10.2022 korraldusega nr 1166 ja 21.02.2023 korraldusega nr 222 võetud seisukohtade juurde.

Linn vastab kokkuvõtlikult täiendavate seisukohtade osas:

I. Detailplaneeringu lahenduse muutmise ettepanek. OÜ Arhitektibüroo Peil ekspertarvamus detailplaneeringule.

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringuga (DP) on konkreetse maa-ala kohta koostatud terviklik ruumilahendus, millega on määratud maakasutus- ja ehitustingimused arvestades planeeringu liiki ja eesmärki.

DP loob piisavalt paindlikud võimalused nii krundistruktuuri, hoonestuse liigendamise kui ka liikluskorralduse täpsemaks lahendamiseks arhitektuurivõistluse ning projekteerimise käigus. Nt on krundile Pos 9 lubatud kuni 3 hoone ehitamine; planeeritud kruntidele Pos 6, Pos 7 ja Pos 9 hoonete projekteerimise eelselt tuleb korraldada vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurikonkurss; antud liikluskorralduse põhimõtted, mida on võimalik täpsustada projekteerimisel, sh tänavaelementide paigutus ja laiused; moodustatavate kruntide piire ja pindalasid on lubatud katastriüksuste moodustamise käigus mõõdistamistulemuste alusel täpsustada.

Planeeringuga on loodud eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumistruktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. DP on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Esitatud ettepaneku kohane detailplaneeringu lahenduse muutmine, s.o läbi Kvissentali tee 15 krundi olemasolevale Pille maaüksusele (mü) juurdepääsu võimaldamine, eeldab kinnistu omanike vahelist kokkulepet.

Kui aga Pille maaüksust soovitakse arendada muul otstarbel, Tartu vald on algatanud planeeringu, teada on riigi poolne tee ehitamise kava ning Tartu põhjapoolse ümbersõidu Vahi sõlme osas elluviidav projektlahendus, mis peaks Pille mü tükeldama selliselt, et linna poole jäävale maaosale ei anta riigiteelt juurdepääsu, on võimalus Pille mü-le juurdepääsu küsimus lahendada detailplaneeringu koostamise käigus Tartu valla ja Tartu linna vahelises koostöös.

Missugune saab olema arendaja lõplik arendamise soov ja missugustel eesmärkidel planeeringut koostama asutakse, selgub vastavate toimingute käigus. Täna saab linn tugineda vaid teadaolevale informatsioonile, sh arendaja esitatud erinevatele ideedele. Kas planeeritakse SPA hotell, väikesemahuline elamuehitus vm ning missugune saab olema kavandatast tulenev mõju, mh liikluskoormus, selgub vastava planeeringu koostamise käigus. Ka Tartu põhjapoolse ümbersõidu Vahi sõlme osas selgub lahendus vastava menetluse käigus. Linn kaasatakse vajaduse ilmnedes menetlustesse.

Väide, et ainuke võimalus Pille mü-le juurdepääsu võimaldamiseks on läbi planeeritava Kvissentali tee 15 krundi, ei ole õige. DP lahendus ei muuda ümbritsevate kruntide juurdepääsuvõimalusi olemasolevaga võrreldes halvemaks ega takista vajalike juurdepääsude leidmist vastavate maa-alade planeerimise käigus tulevikus.

Tartu linna üldplaneeringuga on kavandatud avalik tee ja tänava maa-ala Tartu valla piirile. Täiendava avaliku tänava kavandamine läbi Kvissentali tee 15 krundi ei ole avalikes huvides. Eratee kavandamine ja/või juurdepääsuservituutide seadmine sõltub maaomaniku tahtest. Kas aga tekib vajadus luua ühendus Tartu linna ja valla vahel ja kui, siis missugustel tingimustel, selgub vastavate analüüside ja uuringute koostamise ning koostöö tulemusena edasistes asjakohastes planeeringumenetlustes.

Linn on seisukohal, et sõltumata Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringust, jäävad edaspidi kõik võimalused Pille mü-le juurdepääsu lahendamiseks alles. Tartu linna tänavavõrgustikku on võimalik planeerida liikluskoormust mahus, mida linna tänavate võrk vastu suudab võtta.

Esitatud ekspertarvamuse osas peame vajalikuks välja tuua, et väljapakutud asukohas ja kujul juurdepääsutee killustaks Kvissentali tee 15 omandit, lõhuks krundistruktuuri (krunt jaotub kolmeks - parkimine ühel pool, hoonestus teisel pool teed), väheneks ehitusõigus, parkimise ja haljastuse lahendamise võimalused jm.

II. Väide, et Tartu linn on Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringuga Pille maüksusele juurdepääsu lahendamisest keeldunud, tuginedes planeeringu algatamise aegsetele tingimustele ning kuna planeeringu lahendus on aja jooksul muutunud, on tegemist menetlusliku ja sisulise rikkumisega.

Esmalt selgitame, et Tartu linna üldplaneeringule ja kehtivatele detailplaneeringutele tuginedes on Kvissentali linnaosa puhul tegemist elamurajooniga, see selgitab viidet vajadusele arvestada olemasolevaid ja perspektiivseid väikeelamuarendusi vastuväite esitaja maaüksuste arendamisel ja sealt kavandatava liiklasmahu osas.

Seda, et detailplaneeringu lahendus koostamise käigus muutub, on planeeringu koostamise loomulik protsess. Samuti võivad detailplaneeringu pikaajaliselt menetlemisel muutuda vahepeal üldplaneeringud ja õigusaktid. Üldine reegel näeb ette, et haldusakt, sh detailplaneeringu kehtestamise otsus antakse andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas (haldusmenetluse seaduse § 54). Seega peab kehtestatav detailplaneering olema sisulises kooskõlas kehtestamise hetkel kehtiva üldplaneeringuga. DP on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Seega ei ole tegemist planeeringumenetluse menetlusliku ega sisulise rikkumisega.

III. Väide, et Tartu põhjapoolse ümbersõidu Vahi sõlme lahendus on halduskohtu otsusega kehtetuks tunnistatud ja riik ei kavanda ümbersõidu lahenduse realiseerimist.

Tartu linn on DP koostamisel lähtunud Tartu linna üldplaneeringust. See, et vastuväite esitajal on pooleli kohtumenetlus ümbersõitu puudutavate projekteerimistingimuste üle või vaidlus riigiga maade omandamise teemal, ei mõjuta käesoleva detailplaneeringu lahendust. Detailplaneeringuga on antud alale terviklahendus, mis on linnaehituslikult sobiv ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Kim Allika poolsed seisukohad on vastuolulised. Ühe muutunud asjaoluna on Kim Allikas välja toonud, et Transpordiamet on teatanud, et lõpetab Tartu põhjapoolse ümbersõidu jaoks vajaliku kliendile kuuluva 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee omandamise menetluse, kuivõrd Tartu põhjapoolse ümbersõidu Vahi sõlme ehitust ei ole ette näha. Sellele informatsioonile tuginedes kaotavad Kim Allika poolt esitatud ettepanekud ja vastuväited taotletava aluse, et tema krundile kaob juurdepääs.

Lisaks juhime tähelepanu asjaolule, et Kim Allikas on olnud üldplaneeringukohase avaliku tee kavandamisega kursis mh läbi iseendale kuulunud Madruse tn 13 krundi detailplaneeringu menetluse, millega nähti ette igakordse omaniku kohustus ehitada välja planeeringu realiseerimiseks vajalik ajutine juurdepääsutee üldplaneeringuga kavandatud asukohas. Kim Allikas on tänaseks Madruse tn 13 krundi ära müünud, seega ei ole soovinud ise antud teed välja ehitada. Samuti ei ole ta nimetatud krundi detailplaneeringu koostamise ega ka hilisema linna üldplaneeringu käigus teinud ühtegi ettepanekut lahendada juurdepääsu enda valla territooriumil asuvatele kruntidele. Juba linna üldplaneeringus oli arvestatud Tartu põhjapoolse ümbersõidu Vahi sõlme lahendusega.

DP vastab jätkusuutliku arengu ja elukeskkonna parendamise põhimõtetele.

DP-ga ei ole põhjendatud näha ette Kvissentali tee 15 krundile perspektiivne ühendustee Tartu linna ja Tartu valla vahel ega Pille ja Müta maaüksustele juurdepääsu avalikult kasutatavale teele.

Samuti ei ole põhjendatud taotus DP lahendust mitte kehtestada enne, kui üheselt on selge ja paika pandud Tartu põhjapoolse ümbersõidutee lahendus ehk teisisõnu mitte enne, kui kohtuvaidlus haldusasjas nr 3-22-755 on lõppenud.

Edastame Teile ka 27.04.2023 linnale detailplaneeringust huvitatud isiku Saareline Invest OÜ poolt esitatud seisukoha koos palvega osaleda Rahandusministeeriumi poolt korraldatavatel võimalikel edasistel aruteludel (kiri lisatud).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Elo Kiivet
abilinnapea

Lisa: Saareline Invest OÜ seisukoht

Liis Randmets 736 1253
Liis.Randmets@tartu.ee