



Angela Kase
Advokaadibüroo Walless OÜ
angela.kase@walless.com
mart@artes.ee

Teie 20.04.2021
Meie 26.05.2021 nr 9-3.2/DP-17-024

**Maa-Allika, Õneallika ja Eluallika
katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu
koostamise tingimused**

Olete edastanud Eluallika, Maa-allika ja Õneallika planeerimisettepaneku (joonis), kavandatud on kaks üksikelanumaa krunti ja krunt väikesadamale. Selgitate, et läbirääkimised senisest juurdepääsuservituudist erineva juurdepääsu saamiseks Maaeluministeeriumiga on luhtunud.

Planeeringu koostamise eesmärgid

Vorbuse küla Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu koostamine ja keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH) algatati eesmärgiga kaaluda võimalusi väikesadama (puhke- ja harrastuskalapüügi sadama) kompleksi rajamiseks, kus lisaks kasumit tootvatele (äri-)tegevustele nagu nt sadama- või majutusteenused, osutatakse elanikkonnale ja Emajõe kaldaala kasutajatele tasuta teenuseid.

Tähtvere valla üldplaneeringu põhilahendust muutva detailplaneeringu koostamise algatamine sadamahoone kompleksi ehitusõiguse määramiseks on vallavolikogu kaalutusotsus, mis toetub Maa-allika, Õneallika ja Eluallika katastriüksuste puhke- ja harrastuskalapüügisadama 2017. aastal valminud ruumivisioonile, sealhulgas kindlasti sadamahoone arhitektuursele ja ehitustehnilisele lahendusele (valminud 2014).

Teie poolt esitatud joonis ei vasta detailplaneeringu algatamise eesmärkidele ega sarnane kuidagi algatamise aluseks olnud arhitektuursele kontseptsioonile.

Juurdepääs

Tulenevalt Tähtvere Vallavolikogu otsusest ja planeeringu koostamise eesmärgist, planeerida alale laiale kasutajaskonnale suunatud kasutusotstarbed, määrati planeeritava maa-ala piir arvestusega tagada juurdepääs kõige lühemat teed mööda üle Einopõllu kinnistu (ca 300 m). Täiendavate tingimustena sätestati, et alale juurdepääsu kavandamisel tuleb leida võimalikult hea (lihtne, mugav) ligipääs. Planeeritav juurdepääsutee peab olema kõiki kasutajagruppe arvestav, turvaline, loogiline ja mugav.

World7 OÜ ja Eesti Vabariigi kui teeniva kinnisasja omaniku vahel on sõlmitud reaalservituudi seadmise leping, mille kohaselt on Einopõllu maaüksusele seatud tähtajatu ja tasuline juurdepääsuservituut, tee asukoht on märgitud algusega Kase teelt, tee pikkus on 1143 meetrit. Omanike vahelise teeservituudi asukoha määramisel ei ole lähtutud detailplaneeringu koostamise eesmärkidest, samuti ei ole arvestatud linnapoolsete seisukohtadega planeeringu eesmärgist tulenevale kompleksile juurdepääsutee asukoha määramisel.

Kinnistu omanike vahel sõlmitud kokkulepe võimaldab tagada olemasolevale maakasutusele avalikult tänavamaalt juurdepääsu, kuid ei ole piisav planeeringu eesmärkide täitmiseks. Arvestada tuleb, et Kase tee, millelt mahasõitu kavandatakse, ei ole kavandatud planeeringu eesmärkide kohase liikluse tagamiseks ning et kokkulepitud servituudiala jääb Ööbiku tee väikeelamukruntide kõrvale, see tähendab, et võimalik juurdepääsutee asetaks elamukrundid olukorda, kus need jäävad kahe tee vahele, mis ei pruugi olla vastuvõetav piirkonna elanikele.

Eelnevat arvestades ei ole leitud planeeringu eesmärkide (avalikult kasutatava sadama ja puhkeala rajamine) tagamiseks sobilikku juurdepääsulahendust.

Kokkulepped

Tähtvere Vallavalitsuse, planeeringust huvitatud isiku (World7 OÜ) ja planeeringu koostaja vahel (Casa Planeeringud OÜ) sõlmiti detailplaneeringu koostamise ja koostamise finantseerimise üleandmise leping nr 15-15/2/2017. Tartu linna, planeeringust huvitatud isiku ja KSH koostaja (Osühing Alkranel) vahel sõlmiti 02.11.2018. a keskkonnamõju strateegilise hindamise tellimise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise ja kulude kandmise leping nr 21.3-5/5913. Planeeringu KSH koostaja Osühing Alkranel ja planeeringu koostaja Casa Planeeringud OÜ on osapoolte vahel sõlmitud kokkuleppe lõpetanud.

Planeeringu koostamiseks ja koostamise finantseerimise üleandmiseks, keskkonnamõju strateegilise hindamise tellimise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise ja kulude kandmise osas puuduvad kehtivad kokkulepped.

Kokkuvõte

Esitatud joonise alusel ei pea linn võimalikuks jätkata Tähtvere Vallavolikogu 29.09.2017. a otsusega nr 1-2/37 algatatud Vorbuse küla Maa-allika, Eluallika ja Õneallika katastriüksuste ja lähiala detailplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) koostamist.

Teie soov ala hoonestada üksikelamutega on linnale teada, kuna olete esitanud samasisulise ettepaneku koostamisel oleva üldplaneeringu avaliku väljapaneku ajal.

Vastavalt uuele avalikul väljapanekul olnud Tartu linna üldplaneeringule asuvad Maa-Allika, Õneallika ja Eluallika maaüksused Kardla-Vorbuse väärtuslikul maastikul ja maalise asustuse maa-alal. Alale ulatuvad Emajõe kalda veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd ning kallasrada. Ühtlasi asuvad nimetatud krundid Emajõe lammialal, ehk üleujutataval alal, kus maapinna absoluutkõrgused on ligikaudu vahemikus 31.20 kuni 33.20 m. Vastavalt Alkranel OÜ poolt 2018. aastal koostatud tööle "Kliimamuutustega kaasneva üleujutusohu prognoosimine Emajõe vesikonnas ning leevendavate meetmete määramine Tartu linna üleujutusriskiga aladel", tõuseb planeeringualal Emajõe maksimaalne veetase 1% tõenäosusega (kord saja aasta jooksul) absoluutkõrguseni 33.9 m ning 5% tõenäosusega (kord 20 aasta jooksul) kõrguseni 33.5 m. Vastavalt üldplaneeringule on uusi hooneid üldjuhul lubatud ehitada 1% tõenäosusega üleujutusala piirist maismaa suunas. Hoonestamise võimalusi saab kaaluda hajaasustuse põhimõttel ning arvestades väärtusliku maastiku tingimusi, kus uushoonestuse kavandamisel tuleb tagada, et hoonestatava ala õueala kaugus lähimast hoonestatud ala õuealast oleks vähemalt 200 m.

Üksikelamute kavandamine alale saab toimuda tulenevalt kehtivatest õigusaktidest ja lähtudes üldplaneeringus määratud põhimõtetest.

Kokkuvõtvalt palume ära oodata linna seisukohad üldplaneeringule esitatud ettepanekute osas.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Reno Laidre
abilinnapea

Aire Priks
736 1252 Aire.Priks@tartu.ee