

Rahandusministeerium

Tartu kontor

Pepleri 35, Tartu

[info@rahandusministeerium.ee](mailto:info@rahandusministeerium.ee)

*Digitaalse allkirjastamise kuupäev*

## SEISUKOHT

### KVISSENTALI TEE 15 DETAILPLANEERINGULE

Rahandusministeeriumi menetluses on järelevalve teostamiseks ja heakskiidu saamiseks Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering (edaspidi ka **DP**), mis on vastu võetud Tartu Linnavalitsuse 23.08.2022 korraldusega nr 899.

Käesolevaga esitan kliendi **Kim Allikas**, isikukood 37505212723, nimel kokkuvõtva seisukoha DP avalikustatud lahendusele.

**Leiame, et 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 kahe reas kõrghaljastus. 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.

Kokkuvõttes leiame, et ei ole põhjendatud ega otstarbeks DP lahendust 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.

#### I Muutunud asjaolud

- 1.1 22.12.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/551 andis Transpordiamet (TRAM) projekteerimistingimused Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitamise ehitusprojekti koostamiseks. Ehitusprojekt hõlmab olulises osas ka kliendile kuuluvat Pille kinnistut. Korralduse tulemusel likvideeritakse olemasolevad kasutuses olevad kaks mahasõitu Pille kinnistule (joonisel punktid 1 ja 2).



- 1.2 TRAMi projekteerimistingimused näevad ette Pille kinnistu kolmeks maaüksuseks jagamise, millest keskmine osa omandatakse riigi poolt tee-ehituse tarbeks. Pille kinnistu ja Müta kinnistu alles jäävatele osadele ei ole aga juurdepääse avalikult kasutatavale teele mõistlikul kombel lahendatud.
- 1.3 Tartu linn on DP menetluses keeldunud Pille kinnistule juurdepääsu võimaldamisest põhjusel, et täiendava liikluse suunamine väikeelamute vahele ja Kvissentali tee ei ole liiklusohutuse tagamist silmas pidades võimalik (Tartu Linnavalitsuse 14.03.2022 kiri nr 9-3.2/DP-08-046).
- 1.4 Samas on TRAM antud küsimuses pöördunud Tartu linna poole 1.04.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/5466-2, milles palus Tartu linna seisukohta, et kas koostöös Tartu Vallavalitsusega oleks linn nõus kaaluma omavalitsuste vahelise piiri muutmist. *Kui Pille katastriüksuse lõunapoolse osa perspektiivsed elamukrundid hakkaksid kuuluma Kvissentali elamukvartalisse, siis moodustuks põhjapoolsest ümbersõidust lõunapoolse ühetaolise maakasutusega elamuala, mille funktsionaalsust ei kahandaks administratiivpiirid.* Meile ei ole teada, kas Tartu Linnavalitsus on Transpordiameti pöördumisele vastanud (DP materjalide hulgas vastust ei leidu) ning mis seisukohale linn asus.
- 1.5 TRAMi väljastatud projekteerimistingimused vaidlustas klient halduskohtus. Tallinna Halduskohtu 2.12.2022 otsusega haldusasjas nr 3-22-755 tühistas kohus Transpordiameti 22.12.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/551 kinnistutele Pille (katastritunnus 79401:006:1093), Madruse tn 13a (katastritunnus 79301:001:1079), Madruse tn 13b (katastritunnus 79301:001:1080) ning 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee (katastritunnus 79301:001:1081) väljastatud projekteerimistingimused (kohtuotsus - lisa 1). Halduskohtu otsus ei ole jõustunud, Transpordiamet on otsusele esitanud apellatsioonkaebuse.
- 1.6 Lisaks eeltoodule juhime Teie tähelepanu asjaolule, et Transpordiamet on tänaseks kliendile teatanud, et lõpetab üldse 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* (lisa 2 – TRAMi otsus). Klient on otsuse kohtus vaidlustanud (haldusasi nr 3-23-191).

**Seega on tänaseks kujunenud olukord, kus Kvissentali tee 15 DP aluseks võetud Tartu põhjapoolse ümbersõidu Vahi sõlme lahendus on halduskohtu otsusega kehtetuks tunnistatud ning lisaks on TRAM (Eesti Vabariik) otsustanud loobuda ümbersõidu rajamisest.**

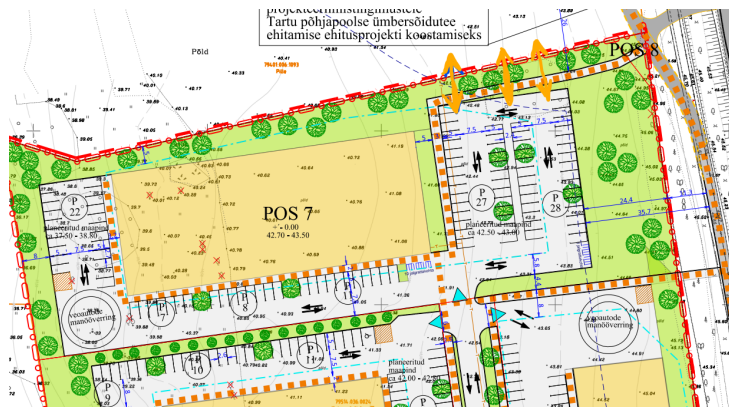
## **II Ettepanekud ja vastuväited planeeringulahendusele**

- 2.1 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.*

- 2.2 Seega lähtus linnavalitsus enda otsuse langetamisel eeldusest, et Pille maaüksusele kavandatakse äriobjektid, mis toovad linna väikeelamualale raskesõidukid.
- 2.3 Oleme antud küsimuses Tartu linnale selgitanud, et Pille maaüksuse detailplaneeringut ei ole algatatud – kliendi huvi on alale kavandada polüfunktsionaalne keskus, mille põhjapoolne osa – suurema brutopinnaga ja valdavalt kaubandus-teenindushoonetest koosnev kompleks saab ühenduse Tartu – Jõgeva mnt Juta kinnistu põhjanurgast. Pille maaüksuse lõunaosas (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.
- 2.4 Esitasime enda seisukoha tõendamiseks linnale ka Osahingu Stratum ekspertarvamuse, milles toodud ekspertide hinnangul on ligipääs Pille kinnistule mõistlik kuni vähemalt üldplaneeringu kohase teedevõrgu rajamiseni rajada läbi Kvissentali 15 kinnistu. Ekspertid leiavad kokkuvõttes, et:
- *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.*
  - *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.*
  - *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.*
- 2.5 Jätkusuutlik arengu tagamiseks on pikemas perspektiivis mõistlik kavandada linna ja valla ühendamiseks teedevõrgustik. Eeltoodu haakub ka elukeskkonna parendamise põhimõttega, mille üheks ülesandeks on tagada ruumilise struktuuri olemasolu.
- 2.6 Eeltoodust tulenevalt on DP menetluses teinud Tartu linnale 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 (vt joonis 1 allpool: oranž nool). Meie hinnangul on kõige mõistlikum pikendada pos 10 krunti kuni kinnistu piirini (vt joonis 2) ning lahendada pos 7 parkla analoogselt kinnistu idaosaga (pos 6 ja pos 9 vahel) – parkla oleks eraldatud maanteetsoonist tänavaga, kus oleks kahes reas kõrghaljastus.



Joonis 1



Joonis 2

- 2.7 Juhime tähelepanu ka asjaolule, et DP algatamise ajal kehtis Tartu linnas üldplaneering, mis nägi ette Kvissentali tee 15 kinnistu 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.
- 2.8 Juhindudes Tartu Linnavalitsuse 14.01.2011 korralduses nr 715 toodud kaalutlustest ja argumentidest otsustati tookord DP-d edasi menetleda üldplaneeringut muutvana, arvestades linnaehituslikke seoseid, Jõhvi-Tartu-Valga T3 riigi põhimaantee lähedust ning Maanteeameti poolt täiesti uuele trassile kavandavat Tartu põhjapoolset ringteed (eesmärgiks T3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee ühendamine E263 Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteega).
- 2.9 Vahepeelsel 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.
- 2.10 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 tee 15 kinnistu põhjusel, et Kvissentali tee on kavandatud Kvissentali linnaosa teenindamiseks, arvestades olemasolevaid ja perspektiivseid väikeelamuarendusi.
- 2.11 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.

- 2.12 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.
- 2.13 Seega on Tartu linn antud juhul keeldunud Kvissentali tee 15 DP lahendust muutmast argumentidega, mis ei ole põhjendatud ning samas soovib kehtestada lahendust, mis pigem tekitab olukorra, mida linn enda seisukoha kohaselt soovib ja peab oluliseks vältida.
- 2.14 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 2.15 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.
- 2.16 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 ümbersõidu rajamisega. Tegemist on märkimisväärse muudatusega võrreldes Transpordiameti poolt kooskõlastatud planeeringulahendusega, mida oleks tulnud menetleda kui ÜP-d muutvat detailplaneeringut.

**Kliendi hinnangul on tegemist planeeringumenetluse menetlusliku kui ka sisulise rikkumisega, eriti arvestades, et tänaseks on selgusetu, kas TRAMI projekteerimistingimused Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu rajamiseks üldse kehtima jäävad.**

**Oleme seisukohal, et eeltoodust tulenevalt ei ole põhjendatud ega otstarbeks DP lahendust 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.**

- 2.17 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 võimalik kaitsta oma või avalikke huve, mis võivad olla vastuolus planeeringu algatajate eesmärkidega.*

- 2.18 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.
- 2.19 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).

### **III Kokkuvõte**

- 3.1 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, juurdepääs 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.
- 3.2 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 maanteelega, mistõttu võib müratase mõjutada negatiivselt elamute planeerimist maaüksusele.

**Ainuke võimalus juurdepääsu võimaldamiseks on läbi planeeritava Kvissentali tee 15 krundi, sest Transpordiamet ei luba mahasõitu Pille kinnistule ei Tartu põhjapoolselt ümbersõidult ega Tartu-Jõgeva maanteelt, kuivõrd võimalik mahasõit asuks liiga lähedal nimetatud teede ristmikule.**

Lugupidamisega

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Raul Keba

Vandeadvokaat

Kim Allikas lepinguline esindaja

Lisad:           1. Tallinna Halduskohtu 2.12.2022 otsus;  
                  2. Transpordiameti 22.03.2023 otsus.