

Töö nr: 70/18
Asukoht: Tartu linn, Kvissentali tee 15

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala DETAILPLANEERING

LISADE KAUST

Projektijuht/planeerija

Karin Raid

kutsetunnistus nr 163364

/OÜ Raid Invest/

Huvitatud isik:

Saareline Invest OÜ

Sisukord

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks 04.09.2008	4
2. Volikiri	9
3. LPMKO kiri 19.09.2008.....	10
4. LPMKO kiri 22.09.2008.....	11
5.OÜ Ehitusnõunik kiri 29.09.2008.....	12
6.LPMKO kiri 03.10.2008.....	14
7. Tartu Linnavalitsuse korraldus 09.12.2008.....	15
8.LPMKO kiri 11.12.2008.....	19
9.LPMKO kiri 11.12.2008.....	20
10.LPMKO kiri 12.12.2008.....	21
11.Teade ajalehes Postimees 16.12.2008.....	31
12.Hendrikson ja KO OÜ kiri 13.03.2009.....	32
13. Friis Kinnisvara OÜ kiri 14.04.2009	33
14.LPMKO kiri 18.05.2009.....	35
15.LPMKO kiri 05.06.2009.....	36
16.OÜ Ehitusnõunik kiri 13.10.2009.....	37
17.OÜ Ehitusnõunik kiri 11.04.2011	38
18. LPMKO kiri 27.05.2011	39
19. Tartu Linnavalitsuse korraldus 14.06.2011	41
20. Tartu Linnavalitsuse korraldus 07.02.2012.....	43
21. Koosoleku protokoll 21.02.2012	47
22.Osalejate nimekiri 21.02.2012.....	48
23.LPMKO kiri 10.04.2012.....	49
24.AS Tartu Veevõrk tehnilised tingimused 13.12.2017	50
25. OÜ Elektrilevi tehnilised tingimused 25.04.2018.....	53
26.Telia AS tehnilised tingimused 27.04.2018	55
27.LPMKO kiri 18.01.2019.....	57
28. AS Varmata kiri 31.10.2019	60
29. Telia AS kooskõlastus 07.11.2019	61
30. Elektrilevi OÜ kooskõlastus 11.11.2019	62
31. AS Tartu Veevõrk kooskõlastus 05.12.2019 ..	63
32. LPMKO kiri 16.12.2019.....	64
33. LPMKO kiri 31.03.2020.....	65
34. LPMKO kiri 04.03.2021.....	67
35. LPMKO kiri 22.04.2021.....	69
36. M.Truus tutvustamine 11.09.2021	70
37. LPMKO kiri 09.12.2021.....	71
38. Transpordiameti kiri 05.01.2022	73
39. Transpordiameti e-kiri 06.01.2022	76

40. Tartu Vallavalitsuse kiri 01.02.2022	77
41. Liiklusanalüüs 28.03.2022.....	78
42. Transpordiameti kiri 01.04.2022	94
43. AS Tartu Keskkatlamaja kooskõlastus 26.04.2022	97
44. LPMKO kiri 12.05.2022.....	98
45. Päästkeskuse kooskõlastus 06.07.2022.....	99
46. Tartu Linnavalitsuse korraldus 23.08.2022.....	100
47. LPMKO kiri 24.08.2022.....	102
48. Teade ajalehes Postimees 29.08.2022.....	106
49. Erkki Pisuke kiri 26.09.2022.....	107
50. Kim Allika esindaja kiri 26.09.2022.....	108
51. Ekspertarvamus 26.09.2022.....	109
52. LPMKO e-kiri Tartu Vallavalitsusele 27.09.2022.....	118
53. Tartu Vallavalitsuse e-kiri 28.09.2022.....	119
54. Saareline Invest OÜ esindaja kiri 13.10.2022.....	120
55. LPMKO e-kiri 19.10.2022.....	123
56. Tartu Linnavalitsuse korraldus 25.10.2022.....	124
57. LPMKO kiri 25.10.2022.....	140
58. LPMKO kiri 25.10.2022.....	143
59. Kim Allika esindaja kiri 07.11.2022.....	145
60. Kim Allika e-kiri 07.11.2022.....	146
61. LPMKO kiri 09.11.2022.....	147
62. Ülo Peil kiri 10.11.2022.....	148
63. Arutelul osavõtjate nimekiri 10.11.2022.....	149
64. Arutelu protokoll 10.11.2022.....	150
65. LPMKO kiri 14.11.2022.....	151
66. LPMKO kiri 14.11.2022.....	153
67. Kim Allika esindaja kiri 15.11.2022.....	154
68. Kim Allika esindaja kiri 17.11.2022.....	155
69. Tartu Vallavalitsuse e-kiri 21.11.2022	159
70. LPMKO kiri 22.11.2022.....	160
71. LPMKO kiri 06.12.2022.....	161
72. Teade ajalehes Postimees 07.12.2022.....	162
73. LPMKO kiri 12.12.2022.....	163
74. LPMKO kiri 16.12.2022.....	164
75. Erkki Pisuke kiri 19.12.2022.....	165
76. Kim Allika esindaja kiri 19.12.2022.....	166
77. LPMKO kiri 29.12.2022.....	167
78. Tartu Linnavalitsuse korraldus 21.02.2023.....	169

DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE ETTEPANEK TARTU LINNAVALITSUSE LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND RAEKOJA PLATS 3 51003 TARTU	
ETTEPANEKU NR: LSK-0...-... 046	ETTEPANEK REGISTREERITUD: "05. 09. 2008"
1. ÜLDANDMED: (PALUME TÄITA TRÜKITÄHTEDEGA)	
Ettepaneku tegija. Juriidilise isiku puhul märkida nimi, registrikood ja esindaja nimi. Füüsilise isiku puhul märkida nimi. Volitamise korral märkida vastavad andmed esindaja ja esindatava kohta. Ettepanekule lisada volikiri.	
OÜ EHIITUSNOLINIK, REG NR 11139633 KAIKO KULLAMAA	
Postiaadress, telefon, e-posti aadress:	
J. LUPERJAOVI 16, TARTU, TEL 506 2098 kaiko.kullamaa@noli.ee	
2. PLANEERINGUGA TAOTLETAV (PALUME TÄITA TRÜKITÄHTEDEGA):	
Planeeringu koostamise eesmärk:	
OLEMASOLEVA KINNISTU JAGAMINE KRUNTIDEKS MOODUSTATAVA TELE KRUNTIDELE EHIITUSÕIGUSTE MÄÄRAMINE	
Planeeringuala (aadress või asukoha kirjeldus):	
KVISSENTALI TEE 15, TARTU	
Planeeringuala kinnistu(te) omanik(ud) (nimi ja postiaadress):	
OÜ KALVITER, LÄHTE ALEVIK, TARTU VALD ESINDAJA KALVI LIIHANETS	
Maa-ala kruntimine või krundipiiride muutmine, moodustavate kruntide ligikaudne suurus:	
KRUNTIDE SUURUSED 1200 m² = 6000 m² K. L. KOONIS 1	
Krundi kasutamise soovitud sihtotstarve ja ehitise kasutamise otstarve. Anda krundi kasutamise sihtotstarve või otstarbed (anda soovitud osakaaluna krundi sihtotstarvetest) ja ehitise kasutamise soovitud otstarve või otstarbed. Ühele krundile võib määrata kuni 3 krundi kasutamise sihtotstarvet täpsusastmega mitte alla 5%):	
EE, Ä	
1) Säilitatavad hooned ja rajatised:	
PUUDUVAD	
2) Uute ehitiste arv, hoonete korruselisus/kõrgus maapinnast, jaotus põhi- ja abihooneteks:	
KUNI 2 HOONET KRUNDIL, KORRUSELISUS 2	
3) Hoonete rekonstrueerimine või olemasolevate hoonete laiendamine:	
—	
4) Lammutatavad hooned:	
LAMMUTATAV HOONE OSA V. L. KOONIS 1	

Olemasolevate ja uute hoonete ligikaudne brutopind (m²) ja hoonete suurim ehitusalune pindala krundil.
Korterelamute puhul anda ka soovitud korterite arv:

LAHENDATAKSE POSITSIOONIDE KAUPA
v.t. SELETUSKIRI

Võimalikku keskkonnoahtu kujutavad rajatised või kavandatavad tegevused:

PUUDLIVAD

Soovitud arhitektuursed tingimused hoonetele (katuse harjajoon ja -kalle, välisviimistluse materjalid, piirete tüübid, ehitusjoon jne):

LAHENDATAKSE PLANEERINGUGA

Tehnovõrkudega varustatus*:

	Veevarustus ühisveevärgist	Kanalisatsioon kanalisatsioonivõrku	Soojavarustus			Side	Elekter
			Kaugküte	Lokaalküte	Gaas		
Olemasolev							
Planeeritav	X	X	X	X	X		X
Vajaduse suurendamine							

*olemasolu/vajadus märkida ristiga

Liiniservituutide vajadus:

LAHENDATAKSE PLANEERINGUGA

Olemasolev/planeeritav parkimiskohtade arv.

LAHENDATAKSE VASTAVALT PARKIMISNORMATIIVILE

Juurdesõidud kruntidele (vajadusel läbisõidud naaberkruntidelt) ja juurdesõiduga kaasneva teeservituudi vajadus:

v.t. JOONIS 1

Säilitatavad või likvideeritavad puud, vertikaalplaneerimine:

LAHENDATAKSE PLANEERINGUGA

Lisada ettepanekut illustreeriv skeem (alusplaani saab soovi korral osakonnast).

4. MÄRKUSED:

KÄESOLEVA ETTEPANEKU ESITAMISEGA NÕUSTUB ETTEPANEKU TEGIJA SÕLMIMA TARTU LINNAVALITSUSEGA PÄRAST LÄHTESEISUKOHTADE KINNITAMIST PLANEERIMISSEADUSE § 10 lg 6 KOHASE DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE JA RAHASTAMISE LEPINGU.

Ettepaneku tegija allkiri/ nimi /kuupäev:

04.09.2008.

SELETUSKIRI

Detailplaneeringu eesmärk on Kvissentali tee 15 kinnistu jagamine 16- ks krundiks, milledest 13 on kavandatud väikeelamumaa kruntideks, 2 ärimaa kruntideks ja 1 transpordimaa krundiks.

Detailplaneeringuga soovitakse moodustatavatele kruntidele määrata ehitusõigused järgmiselt:

1. Pos 1 – Pos 4 väikeelamumaa krundid kavandatakse ühepere ja/või kahepere elamute (paarismajade) projekteerimiseks ja püstitamiseks. Hoonete taotletav korruselisus on 2 korrust ja hoonestusalune pindala kuni 250 m². Moodustatavate kruntide suurused jäävad vahemikku 1200 m² – 1600 m².
2. Pos 5 – Pos 13 väikeelamumaa krundid kavandatakse 6 – 8 korteriga elamuks. Hoonete taotletav korruselisus on 2 korrust ja hoonestusalune pindala kuni 400 m². Elamud kavandatakse arhitektuurselt sarnased Ülenurme valda Männi elurajooni projekteeritud ja püstitatud elamutele.

Näide



arh. Priit Lõhmus

Moodustatavate kruntiide suurused on kavandatud 2000 m² – 2500 m².

Kvissentalt tee 15, Tartu linn

3. Pos 14 – 15 on kavandatud ärimaa kruntideks. Hoonete taotletav korruselisus on 2 korrust ja hoonestusalune pindala kuni 2000 m². Ärimaa krundid kavandatakse pindalaga 5500 m² – 6000 m².
4. Transpordimaa krunt on kavas peale teede väljaehitamist ja kasutusloa saamist üle anda Tartu linnale.

Lisaks eeltoodud kavandatud kruntidele on planeeringu alale vajadusel võimalik moodustada tehnovõrkude ja/või -rajatiste jaoks eraldi krundid (nt uue alajaama rajamiseks).

Koostas:

Kaido Kullamaa
OÜ Ehitusnõunik



LEPPEMÄRGID

PLANEERINGUGA KÄSITLETAV KINNISTU

TEEKAITSEVÖÖND 50 m

OMAVALITSUSTE HALDUSPIIR

PLANEERITUD KRUNDIPIIR

OLEMASOLEV KINNISTUPIIR

KAVANDATAV HOONESTUSALA

JUURDEPÄÄS KRUNDILE

KÕVAKATTEGA TEED

LIKVIDEERITAV OBJEKT

OÜ EHTUSNÕUNIK		Töö nimi:	Töö nr:
Reg nr. 11139633 J. Kuperjanovi 16, Tartu		Kvissentali tee 15 krundi detailplaneering	08 - 57
Tel. 506 2098		Objekti asukoht:	Kvissentali tee 15, Tartu linn
Koostajad:	Allkiri:	Tellija:	OÜ Kalviter
Kaido Kullamea		Koostamise kuupäev:	august 2008
		Staadlum:	ESKIIS Mõõt: 1:2000
Joonis	1	ALGATAMISE ETTEPANEK	

Mitu maja kaudu?

Tartus, 8. juuli 2008.a.

Volikiri

Käesolevaga **OÜ KALVITER**, registrikoodiga **10440579**, mida esindab juhtuse liige Kalvi Liivamets, registriosa nr 262803 Kvissentali tee 15, Tartu linnas, kinnistu omanikuna, registriosa nr 262803, katastritunnus 79514:036:0024, sihtotstarbeta maa, pindala 44034 m² volitab **Kaido Kullamaad** (ik. 36510132720) registriosa nr 262803, katastritunnus 79514:036:0024, sihtotstarbeta maa, pindala 44034 m² Kvissentali tee 15 detailplaneeringuga seonduvate dokumentide allkirjastamiseks, üleandmiseks ning vastuvõtmiseks (sh. geodeetilise mõõdistamise korraldamiseks, lähteülesande organiseerimiseks jms.) ning Kinnistuga seonduvate tehniliste tingimuste taotlemiseks Eesti Vabariigi ametiasutustest ning ettevõtetest.

Käesolev volikiri on antud tähtajaliselt ning volikirja kehtivus lõppeb 31. detsembril 2010.a.

Volitatu allkirjanäidis:


/Kaido Kullamaa/


/Kalviter OÜ, Kalvi Liivamets/

Volitaja



TARTU LINNAVALITSUS

LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Ehitusnõunik OÜ
J. Kuperjanovi 16
50409 TARTU

Teie 04.09.2008
Meie 19.09.2008 nr 9-1.3/DP-08-046

Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu algatamine

Olete esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse Kvissentali tee 15 kinnistule, et kinnistu jagada ja moodustatavatele kruntidele määrata ehitusõigus elamute ja ärihoonete ehitamiseks.

Oleme seisukohal, et maa-ala terviklikuks linnaehituslikuks lahendamiseks on planeeringusse otsustarbekas kaasata ka krundid Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a.

Osakond palub detailplaneeringu algatajal teha koostööd Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a kruntide planeeringualasse kaasamiseks ning võtta nimetatud kruntide omanikelt mainitud detailplaneeringu koostamise algatamise kohta seisukohad.

Tartu linna üldplaneeringu alusel on Kvissentali tee 15 kinnistu tervikuna väikeelamute maa. Osakond palub kaaluda ärimaa sihtotstarbega maade asemele elamumaa sihtotstarbe kavandamist. Äärmisel juhul võib kaaluda ärihoone püstitamise võimalusi Kvissentali tee - Jõgeva mnt nurka jäävale krundile.

Planeeringuga määrata elamugrupile ühiselt üldkasutatav vähemalt 1200 m² suurune haljasala laste mänguväljaku rajamiseks. Arvestada, et esitatud eskiisi kohaselt on pos-del 5-13 lubatud nelja kuni kuue korteriga elamud.

Kuna planeeringuala jääb T3 Jõhvi - Tartu - Valga põhimaantee tee- ja sanitaarkaitsevööndisse, on osakond saatnud kirja Maanteeametile tingimuste saamiseks planeeringu algatamiseks.

Lugupidamisega

Urmas Ahven
Juhataja

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee

Maanteeamet
Pärnu mnt 463a
10916 TALLINN

Meie 22.09.2008 nr 9-1.3/DP-08-046

**Informatsioon Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu
koostamise algatamise kohta**

OÜ Ehitusnõunik on esitanud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku eesmärgiga jagada Kvissentali tee 15 kinnistu kruntideks ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus (vt lisatud skeem).

Kvissentali tee 15 kinnistu asub Ülejõe linnaosas T3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee vahetus läheduses Tartu linna piiril. Kinnistu jääb riigimaantee 50 m teekaitsevööndisse ja 300 m sanitaarkaitsevööndisse. Kinnistu Emajõe-poolsele osale kavandatakse 2-korruselise ehitusõigusega väikeelamute maa ning kinnistu maanteepoolsele küljele ärimaa sihtotstarbega kruntide moodustamist. Ärimaa kruntidele kavandatav hoonestusala jääb osaliselt 50 m teekaitsevööndisse.

Palume teiepoolseid tingimusi planeeringu algatamiseks, kuna planeeringuala jääb T3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee tee- ja sanitaarkaitsevööndisse.

Lugupidamisega



Urmas Ahven
Juhataja

Lisa: 1 lehel

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee

Hr Urmas Ahven
Juhataja
Tartu LV linnaplaneerimise- ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3
Tartu


29.09.2008

Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu algatamine

Vastuseks Teie kirjale 19.09.2008 nr 9-1.3/DP-08-046 teatame, et:

1. lähtudes Teie soovitusel ja tuginedes Planeerimiseseadusele on planeeringu algataja teinud koostööd Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a kruntide omanikega. Eelnimetatud kruntide omanikud ei ole käesoleval ajal huvitatud kandma planeeringu koostamisega seotud kulutusi ning Kvissentali tee 1 ja 1a kruntide kaasamisest detailplaneeringu alasse. Eeltoodu kinnituseks on Kvissentali tee 1 ja 1a kruntide omanikud kooskõlastanud Teile 04.09.2008 esitatud detailplaneeringu algatamise ettepaneku;
2. ärimaa sihtotstarbe määramisel on planeeringu algatamise ettepaneku tegija lähtunud Tartu linna üldplaneeringust, mis lubab väikeelamumaa ka iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamise ja olemasolevast situatsioonist (riigimaantee Aruküla tee lähedus, sellest tulenevad keskkonnamõjud ning piiranguvööndite ulatus). Kui Maanteeamet on nõus riigimaantee poolsele küljele ka väikeelamute püstitamisega, oleme nõus kaaluma sinna väikeelamumaa planeerimist koos selleks vajalike keskkonnamõjude leevendamise meetmetega;
3. detailplaneeringu koostamise käigus on kavas planeerida igale moodustatavale elamukrundile haljasalad koos lastemänguväljakutega. Lisaks on Tartu linna üldplaneeringuga kavandatud Kvissentali tee 15 kinnistu kontaktvööndisse üldkasutatavate haljasalade maa (avalikus kasutuses olevad vabaõhu puhkuseks kasutatav maa). Tulenevalt eeltoodust ei pea meie vajalikuks ja ka otstarbekaks kavandatavale planeeringualale üldkasutatava haljasala krundi moodustamist;
4. nõustume pos 5 – pos 13 väikeelamumaa kuni kuue korteriga elamute planeerimisega.

Lugupidamisega


Kaido Kullamaa
juhatuse liige

29.09.2008
9-1.3 / DP-08-046



LEPPEMÄRGID

PLANEERINGUGA KÄSITLETAV KINNISTU

TEEKAITSEVÕÖND 50 m

OMAVALITSUSTE HALDUSPIIR

PLANEERITUD KRUNDIPIIR

OLEMASOLEV KINNISTUPIIR

KAVANDATAV HOONESTUSALA

JUURDEPÄÄS KRUNDILE

KÕVAKATTEGA TEED

LIKVIDEERITAV OBJEKT

olen algsuunistusega
nõus Kvissentali tee 1A!
indan OÜ
juhustuse liige Jüri Raek
23.09.08

[Signature]

olen algsuunistusega
nõus Kvissentali tee 1A
omanik Ann Kelter
24.09.08 Kõttu

OÜ EHITUSNÕUNIK		Töö nimi: Kvissentali tee 15 krundil detailplaneering	Töö nr: 08 - 57
Reg nr. 11139633 J. Kuperjanovi 16, Tartu		Objekti asukoht: Kvissentali tee 15, Tartu linn	
Tel. 508 2098			
Koostajad:	Alkiri:	Tellija: OÜ Kalviter	
Kaido Kuilamaa			
		Koostamise kuupäev: august 2008	
		Stadium: ESKIS Mõõt: 1:2000	
Joonis	1	ALGATAMISE ETTEPANEK	



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

OÜ Ehitusnõunik
J. Kuperjanovi 16
50409 TARTU

Teie 29.09.2008
Meie 03.10.2008 nr 9-1.3/DP-08-046

Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu algatamine

Tartu Linnavalitsus jääb oma 19.09.2008 kirjas nr 9-1.3/DP-08-046 esitatud seisukohtade juurde:

1. Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a kruntide kaasamine planeeringualasse on vajalik maa-ala terviklikuks linnaeehituslikuks lahendamiseks sõltumata planeeringu koostamisega seotud kulude kandjast.
2. Ärimaa sihtotstarve on võimalik määrata vaid Kvissentali tee — Jõgeva mnt nurka jäävale krundile.
3. Planeeringuga määrata elamugrupile ühiselt üldkasutatav vähemalt 1200 m² suurune haljasala laste mänguväljaku rajamiseks.

Lugupidamisega


Urmas Ahven
Juhataja

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

09.12.2008 nr 1319

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu algatamine,
lähteseisukohtade kinnitamine,
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamine ja lepingu sõlmimine**

Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnale on esitatud Kvissentali tee 15 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise ettepanek kinnistu jagamiseks ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramiseks. Kvissentali tee 15 kinnistu Emajõe poolsele osale soovitakse 2-korruselise ehitusõigusega elumaa ning kinnistu maanteepoolsele küljele ärimaa sihtotstarbega kruntide moodustamist.

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegija ja koostaja on OÜ Ehitusnõunik, asukoht J. Kuperjanovi 16, 50409 Tartu. Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ning kehtestaja on Tartu Linnavalitsus, asukoht Raekoda, Tartu 50089.

Kvissentali tee 15 krunt asub Ülejõe linnaosas, krundi pindala on 44034 m². Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks väikeelamute maa. Linna üldplaneeringu järgi on lubatud ka iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses planeeringuga piiritletud ühtsest elumumaast asumis. Planeeringuala asub T3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee vahetus läheduses Tartu linna piiril. Kinnistu jääb riigimaantee 50 m teekaitsevööndisse ja 300 m sanitaarkaitsevööndisse. Planeeringuala terviklikuks linnaehituslikuks lahendamiseks on planeeringualasse kaasatud ka Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a krundid.

Planeeritav krunt külgneb Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a kruntidega, mille maakasutuse sihtotstarbed on tootmismaa. Kvissentali tee 1 krundil toimub mööblitootmine, krundi ümber kavandatakse elamuid. Tartu Linnavalitsus peab vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna tööstustegevusega võib kaasneva elamukruntidele oluline negatiivne keskkonnamõju. Detailplaneeringu rakendamine võib kaasa tuua sotsiaal-majanduslikud mõjud, sh terviseriski Kvissentali tee 15 krundi elanikele. Võimalike mõjude väljaselgitamiseks ning leevendavate meetmete väljatöötamiseks on planeeringu koostamisega samaaegselt vaja läbi viia keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Juhindudes planeerimisseaduse § 10 lg-st 6 sõlmib linnavalitsus OÜga Kalviter lepingu detailplaneeringu koostamise ja rahastamise kohta, millega antakse OÜle Kalviter õigus korraldada ja rahastada detailplaneeringu koostamist, sealhulgas detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeeringu algatamine on võimalik korralduse punktis 3 toodud

tingimustel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimiseseaduse § 9 lg 12, § 10 lg-d 5 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 22, § 33 lg 1 p 3, § 34 lg 1, § 35 lg-d 1, 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust täpsustatud loetelu" § 15 p 10 Tartu linna ehitismääruse § 4 lg 5 ja lg 6, § 8 lg 2, 36 lg 1 Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005. a määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu ning OÜ Ehitusnõunik esitatud detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Algatada Kvissentali tee 15 krundi krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalusi Kvissentali tee 15 krundi jagamiseks ning ehitusõiguse määramiseks, et püstitada kahekorruselised korterelamud ning äriotstarbelised hooned.
2. Määrata planeeringuala suuruseks ca 59788 m² ja kinnitada planeeritava ala piir vastavalt korralduse lisale "Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringuala situatsiooniskeem". Juhul, kui planeeringu koostamise käigus selgub, et kinnisasjale tehnovõrgu või -rajatisega võrguühenduse loomiseks on vajalik luua ühendus olemasoleva tehnovõrgu või -rajatisega, mis ei asu planeeritaval maa-alal, laiendatakse planeeritavat maa-ala selliselt, et planeering hõlmaks kogu loodavat võrguühendust.
3. Planeering tuleb koostada vastavalt Tartu Linnavalitsuse 31. oktoobri 2006. a määruse nr 27 lisale 5 "Detailplaneeringu koosseisu ja vormistamise nõuded", arvestades järgnevate täiendavate seisukohtadega:
 - 3.1. Planeeringu kaardid - olemasolev olukord, põhikaart, tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused - anda mõõtkavas M 1:500.
 - 3.2. Kvissentali tee 15 krundi jaotamine määrata planeeringuga.
 - 3.3. Moodustatavate kruntide ehitusõigus määrata järgmiselt:
 - 3.3.1. Kruntide kasutamise sihtotstarbed on elumumaa, üldkasutatav maa ja ärimaa. Üldkasutatava maa pindala on 1200 m². Ärimaa sihtotstarve on Kvissentali tee ja maantee nurka jääval maa-alal, ärimaa kasutusotstarve osakaal määratakse planeeringu koostamise käigus.
 - 3.3.2. Hoonete suurim lubatud arv krundil on elumumaal kuni kaks (üks põhihoone ja üks majapidamisabihoone), ärimaa sihtotstarbega krundil üks hoone.
 - 3.3.3. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala ja hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus määrata planeeringuga lähtudes linnaehituslike seoste analüüsist.
 - 3.3.4. Lubatud ehitiste kasutamise otstarbed on üksik- ja kaksikelamu, nelja kuni kuue korteriga elamu või juhul, kui on hoonel üks sissepääs, kuue kuni kaheksa korteriga elamu. Lubatud ehitise kasutamise otstarbed anda vastavalt majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. novembri 2002. a määrusele nr 10 "Ehitise kasutamise otstarvete loetelu".
 - 3.3.5. Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a kruntide ehitusõigust ei muudeta.
 - 3.4. Kavandatavate hoonete korruselisus on kaks.
 - 3.5. Parkimine tuleb lahendada krundil vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2003. Korterehamu puhul võtta aluseks arvestus vähemalt 1,2 parkimiskohta korteri kohta ning 1 koht külalistele iga 10

korteri kohta. Parkimisalade planeerimisel kaaluda lahendusi, kus parklad oleksid võimalikult mitme maja kohta ühised, võimalusel näha ette parklate rajamine hoonete alla.

3.6. Planeeringuga määrata elamugrupile ühiselt üldkasutatav vähemalt 1200 m² suurune haljasala laste mänguväljaku rajamiseks.

3.7. Planeering tuleb kooskõlastada Lõuna-Eesti Päästkeskusega ning Maanteeametiga.

3.8. Detailplaneeringu vastuvõtmise eelduseks on Maanteeameti kooskõlastus planeeringulahenduse osas.

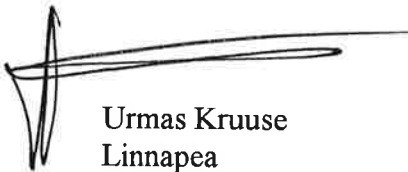
4. Detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustavate materjalite esitamine avaliku arutelu korraldamiseks on vajalik.

5. Algatada Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.


6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal teatada 14 päeva jooksul Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes Postimees ning Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, asukohaga Raekoja plats 3, Tartu.

7. Volitada linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven'at sõlmima OÜga Kalviter lepingut detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise kohta.

8. Korraldus jõustub 10. detsembril 2008. a.



Urmas Kruuse
Linnapea



Anneli Apuhtin
Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

KINNITAN ÄRAKIRJA SAMASUST ORIGINAALIGA

Tartu 10.12.2008

Kinnitaja: Tartu linnakantselei

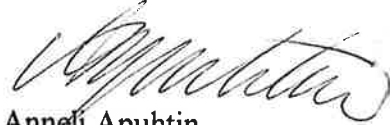
Reet Saks



Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringuala situatsiooniskeem



== Planeeringuala piir
— Krundi piir


Anneli Apuhtin
Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

KINNITAN ÄRAKIRJA SAMASUST ORIGINAALIGA

Tartu 10.12.2008

Kinnitaja: Tartu linnakanfselei

Reet Saks



OÜ Kalviter
Lähte alevik
Tartu vald
60502 TARTU MAAKOND

Teie 04.09.2008
Meie 11.12.2008 nr 9-1.3/DP-08-046

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering

Tartu Linnavalitsus algatas 09.12.2008 korraldusega nr 1319 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja kinnitas planeeringu lähteseisukohad.


Planeerimisseaduse § 10 lg 6 kohaselt sõlmib Tartu Linnavalitsus teiega lepingu detailplaneeringu koostamise ja rahastamise kohta. Palume tulla nimetatud lepingu sõlmimisele linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonda Raekoja plats 3, III korrus, tuba 306. Lepingu sõlmimisega saadud detailplaneeringu koostamise ja rahastamise volitus on teile aluseks lepingu sõlmimisel vastavat haridust omava planeerijaga või planeeringu koostamise õigust omava juriidilise isikuga. Pärast lepingu sõlmimist väljastame teile nimetatud detailplaneeringu lähteseisukohad.

Palume pöörata erilist tähelepanu lepingus punktidele, mis kohustab teid meie osakonda informeerima detailplaneeringu koostajast ja tähtaegadest.

Planeerimisseaduse § 12 alusel avaldab Tartu Linnavalitsus teate planeeringu koostamise algatamise kohta ajalehes POSTIMEES. Samuti informeerib linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond vajadusel planeeringualal asuvaid krundiomanikke tähtsusega kirjalikult planeeringu algatamisest, avalikust väljapanekust ja muudest seadusega ettenähtud teadetest. Kõik planeeringuga seotud materjalid säilitatakse osakonnas ja antakse planeeringu koostajale planeeringu lisade kausta komplekteerimiseks.

Planeeringu linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna poolseks korraldajaks on planeerija JAANIKA LUIGA (tel 736 1259, vastuvõtuajad esmaspäeviti 15:00–18:00 ja kolmapäeviti 08:00–10:00).

Lugupidamisega


Urmas Ahven
Juhataja

Ruth Plakk 736 1242
ruth.plakk@raad.tartu.ee

Maavanem
Tartu Maavalitsus
Riia 15
51010 TARTU

Meie 11.12.2008 nr 9-1.3/DP-08-046

Detailplaneeringu algatamine

Vastavalt planeerimisseaduse § 12 lg 5 teatame, et Tartu Linnavalitsus algatas 09.12.2008 korraldusega nr 1319 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise ja 09.12.2008 korraldusega nr 1320 Betooni tn raudteeülesõidu detailplaneeringu koostamise.

Lugupidamisega


Karin Jaanson
Abilinnapea

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Marju Truus
Õnne 31-2
50114 TARTU

Meie 12.12.2008 nr 9-1.3/DP-08-046

**Informatsioon Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu kohta**

Teatame, et Tartu Linnavalitsus algatas 09.12.2008 korraldusega nr 1319 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Kvissentali tee 15 krunt ja määrata ehitusõigus, et püstitada kahekorruselised korterelamud ning äriotstarbelised hooned.

Vastavalt planeerimisseaduse § 16 lg-le 1 kaasame Teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi detailplaneeringu avalikest väljapanekutest.

Lugupidamisega

Urmas Ahven
Juhataja

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee



Veiko Ets
Tulbi 2c-13
50407 TARTU

Meie 12.12.2008 nr 9-1.3/DP-08-046

**Informatsioon Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu kohta**

Teatame, et Tartu Linnavalitsus algatas 09.12.2008 korraldusega nr 1319 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Kvissentali tee 15 krunt ja määrata ehitusõigus, et püstitada kahekorruselised korterelamud ning äriotstarbelised hooned.

Vastavalt planeerimisseaduse § 16 lg-le 1 kaasame Teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi detailplaneeringu avalikest väljapanekutest.

Lugupidamisega



Urmas Ahven
Juhataja

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee

Revo Vilipuu
Kvissentali tee 6
51013 TARTU

Meie 12.12.2008 nr 9-1.3/DP-08-046


**Informatsioon Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu kohta**

Teatame, et Tartu Linnavalitsus algatas 09.12.2008 korraldusega nr 1319 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Kvissentali tee 15 krunt ja määrata ehitusõigus, et püstitada kahekorruselised korterelamud ning äriotstarbelised hooned.

Vastavalt planeerimisseaduse § 16 lg-le 1 kaasame Teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi detailplaneeringu avalikest väljapanekutest.

Lugupidamisega


Urmas/Ähven
Juhataja

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee

Kai Ird

Aruküla tee 46
51013 TARTU

Meie 12.12.2008 nr 9-1.3/DP-08-046

**Informatsioon Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu kohta**

Teatame, et Tartu Linnavalitsus algatas 09.12.2008 korraldusega nr 1319 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Kvissentali tee 15 krunt ja määrata ehitusõigus, et püstitada kahekorruselised korterelamud ning äriotstarbelised hooned.

Vastavalt planeerimisseaduse § 16 lg-le 1 kaasame Teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi detailplaneeringu avalikest väljapanekutest.

Lugupidamisega



Urmas Ahven
Juhataja

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee

Anu Holter
Kase 40a-1
12012 TALLINN

Meie 12.12.2008 nr 9-1.3/DP-08-046

**Informatsioon Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu kohta**

Teatame, et Tartu Linnavalitsus algatas 09.12.2008 korraldusega nr 1319 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Kvissentali tee 15 krunt ja määrata ehitusõigus, et püstitada kahekorruselised korterelamud ning äriotstarbelised hooned.

Vastavalt planeerimisseaduse § 16 lg-le 1 kaasame Teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi detailplaneeringu avalikest väljapanekutest.

Lugupidamisega


Urmas Ahven
Juhataja

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee

Arvi Kupri
Tähtvere 13-1
51007 TARTU

Meie 12.12.2008 nr 9-1.3/DP-08-046

**Informatsioon Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu kohta**

Teatame, et Tartu Linnavalitsus algatas 09.12.2008 korraldusega nr 1319 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Kvissentali tee 15 krunt ja määrata ehitusõigus, et püstitada kahekorruselised korterelamud ning äriotstarbelised hooned.

Vastavalt planeerimisseaduse § 16 lg-le 1 kaasame Teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi detailplaneeringu avalikest väljapanekutest.

Lugupidamisega



Urmas Ahven
Juhataja

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee

Ehar Sejev
Kvissentali tee 4
51013 TARTU

Meie 12.12.2008 nr 9-1.3/DP-08-046

**Informatsioon Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu kohta**

Teatame, et Tartu Linnavalitsus algatas 09.12.2008 korraldusega nr 1319 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Kvissentali tee 15 krunt ja määrata ehitusõigus, et püstitada kahekorruselised korterelamud ning äriotstarbelised hooned.

Vastavalt planeerimisseaduse § 16 lg-le 1 kaasame Teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi detailplaneeringu avalikest väljapanekutest.

Lugupidamisega



Urmas Ahven
Juhataja

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee

Gennadi Mudrov
Kvissentali tee 2
51013 TARTU

Meie 12.12.2008 nr 9-1.3/DP-08-046

**Informatsioon Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu kohta**

Teatame, et Tartu Linnavalitsus algatas 09.12.2008 korraldusega nr 1319 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Kvissentali tee 15 krunt ja määrata ehitusõigus, et püstitada kahekorruselised korterelamud ning äriotstarbelised hooned.

Vastavalt planeerimisseaduse § 16 lg-le 1 kaasame Teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi detailplaneeringu avalikest väljapanekutest.

Lugupidamisega



Urmas Ahven
Juhataja

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee

OÜ INDAR
Kvissentali tee 1
51013 TARTU

Meie 12.12.2008 nr 9-1.3/DP-08-046

**Informatsioon Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu kohta**

Teatame, et Tartu Linnavalitsus algatas 09.12.2008 korraldusega nr 1319 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Kvissentali tee 15 krunt ja määrata ehitusõigus, et püstitada kahekorruselised korterelamud ning äriotstarbelised hooned.

Vastavalt planeerimisseaduse § 16 lg-le 1 kaasame teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi detailplaneeringu avalikest väljapanekutest.

Lugupidamisega


Urmas Ahven
Juhataja

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee

OÜ HAGIS HGS
Kopli 15a
50115 TARTU

Meie 12.12.2008 nr 9-1.3/DP-08-046


**Informatsioon Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu kohta**

Teatame, et Tartu Linnavalitsus algatas 09.12.2008 korraldusega nr 1319 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise.

Detailplaneeringu eesmärk on jagada Kvissentali tee 15 krunt ja määrata ehitusõigus, et püstitada kahekorruselised korterelamud ning äriotstarbelised hooned.

Vastavalt planeerimisseaduse § 16 lg-le 1 kaasame Teid detailplaneeringu koostamisse ning teavitame edaspidi detailplaneeringu avalikest väljapanekutest.

Lugupidamisega



Urmas Ahven
Juhataja

Jaanika Luiga 736 1259
jaanika.luiga@raad.tartu.ee

Tartu linnavalitsus



• algatas Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise. Tartu linnavalitsus algatas 9.12.2008 korraldusega nr 1319 nimetatud detailplaneeringu koostamise ning keskkonnamõju strateegilise hindamise. Detailplaneeringu koostamise algatamise eesmärk on jagada Kvissentali tee 15 krundi ning määrata ehitusõigus, et püstitada kahekorruselised korterelamud ja äriotstarbelised hooned. Planeeringualal asuval Kvissentali tee 1 krundil toimub tootmistegevus. Tartu linnavalitsus peab vajalikuks detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamist, kuna tööstustegevusega võib kaasneva elamukruntidele oluline negatiivne keskkonnamõju.

Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Tartu linnavalitsus, Raekoda, 50089 Tartu. Detailplaneeringu koostaja on OU Ehitusnõunik, J. Kuperjanovi 16, 50409 Tartu. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, Raekoja plats 3.

• algatas Betooni tn raudteetülesõidu detailplaneeringu koostamise ning otsustas mitte algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Tartu linnavalitsus algatas 9.12.2008 korraldusega nr 1320 nimetatud detailplaneeringu koostamise ning otsustas mitte algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata teemaa ja kruntimise vajadus seoses olemasoleva Betooni tn raudteetülesõidukoha sulgemisega sõidukite liikluseks ja uue eritasandilise ristekoha rajamisega.

Kuna projekti "Ohuprobleemide likvideerimine raudtee ja maantee samatasandilistel lõikumistel" koostamise mahus teostatakse keskkonnamõjude hindamine, ei ole vaja algatada planeeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ja kehtestaja on Tartu linnavalitsus, Raekoda, 50089 Tartu. Detailplaneeringu koostaja on AS Teede Tehnokeskus, Männiku tee 123/6, 11216 Tallinn. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel ning tööpäevadel linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas.

• otsustas mitte algatada Ihaste tee 7 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Tartu linnavolikogu algatas 26.06.2008 otsusega nr 399 Ihaste tee 7 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata ehitusõigus Anne Noorte keskuse püstitamiseks ning vabaõhurajatisteks.

Tartu linnavalitsus otsustas 9.12.2008 korraldusega nr 1321 mitte algatada planeeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist. Tartumaa keskkonnateenistus on andnud oma seisukoha ning toonud välja planeeringualal esinevad kitsendused, millega tuleb planeerimislahenduse väljatöötamisel arvestada. Planeeringu algatamise otsuses nimetatud kardiirada ei planeerita, seega ei põhjusta kavandatavad tegevused eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Tartu linnavolikogu, Raekoda, 51003 Tartu, korraldaja on Tartu linnavalitsus, Raekoda, 50089 Tartu. Detailplaneeringu koostaja on OU Parem Paik, Kooli 22-4, 50409 Tartu. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise otsusega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel ning tööpäevadel linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas.

«Näeksime märksa rohkem mõõdasõite, sõitjad riskeerivad rohkem ja võistlevad kuni finišini,» jätkas Ecclestone. «Siamaani on korduvalt juhtunud, et piloodid lepivad teise, kolmanda või neljanda kohaga ega püüagi kõrgemale tõusta, see muudab võistluse igavaks, eriti kui kõik boksipeatused on tehtud ja võistlus lihtsalt kulgeb.»

Võitu tuleb väärtustada

Ecclestone usub, et põnevuse ja pinge puudumises õngi süüdi liganenud punktisüsteem. «Loomulikult ei süüdistata ma sõitjaid, nemad on võistlejad,» lausus ta. «Aga see süsteem sunnib neid olema liiga konservatiivsed. Kui nad tahavad maailmameistriks tulla, on targem leppida paari kindla punkti



Tartu Ülikool

Sihtasutus Tartu Ülikooli Kliinikum

Kliinikumi naistek

Alates 16. XII kella 9st hosi sünnitajad ja erakorralist günekoloog uude ravikorpusesse L. Puu

Erakorralist günekoloogilist abi vaj peaksid alates 16. detsembrist erakorralise vastuvõtu osakonda, muusehitise Riia tänava poolses. Uks on tähistatud sildiga „E

Naistenõuandla jätkab tööd Loss 18. ja 19. detsembril on nais plaanilist ambulatoorset abi ei parkimine praeguse naisteklii lubatud vaid kolimisega

Nõuandla võtab oma patsiente vas roostekarva korpuse I korru Naistenõuandla sissepääs o

Lisainfo tel



Lp Friis Kinnisvara OÜ

13.03.2009 nr 960/09

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamisest

Vastavalt Tartu Linnavalitsuse korraldusele 09.12.2008 nr 1319 näeb Tartu Linnavalitsus ette vajalikkust alata Kvissentali tee 15 krundile ja lähiala detailplaneeringule keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). Tuues välja põhjenduse, et planeeringuala piirneb tootmismaaga ning kõrvalt tuleneva tööstustegevusega võib kaasna elamukruntidele oluline negatiivne keskkonnamõju.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus (edaspidi lühendatult KeHJS) § 33 lg 1 punkt 3 näeb ette, et keskkonnamõju strateegilist hindamist korraldatakse strateegilise planeerimisdokumendi koostamise käigus enne strateegilise planeerimisdokumendi kehtestamist õigusaktiga, kui see dokument on detailplaneering, mille alusel kavandatakse käesoleva seaduse § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes käesoleva seaduse § 6 lõigetes 2–4 sätestatust.

Kvissentali tee 15 ja lähiala detailplaneeringuga ei kavandata KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevusi ning seega tuleb lähtuda § 6 lõikest 2, kui kavandatav tegevus ei kuulu käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatute hulka, **peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas järgmiste valdkondade tegevusel on oluline keskkonnamõju.**

Lugupidamisega,

Riin Kutsar
Hendrikson&Ko
Keskkonnaekspert (litsents KMH0131)
riin@hendrikson.ee
Tel:+372 7409 807
Mob:+372 5269962

Hr Urmas Ahven
Juhataja
Tartu LV linnaplaneerimise- ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3
Tartu

14.04.09

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilisest hindamisest

Käesolevaga teatame, et oleme küsinud erinevatelt keskkonnamõju strateegilise hindamise eksperdiltidelt arvamust Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilisest hindamise vajalikkuse kohta. Ekspertid on andnud selge vastuse, et olemasoleva tootmisega ei kaasne ega antud detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõju tegevusi, mistõttu ei ole KSH koostamine vajalik. Kui olemasolevat tootmist soovitakse tulevikus muuta, tuleb sellest teavitada Tartu Linnavalitsust, et omavalitsusel oleks võimalik hinnata kavandatava tegevusega kaasneva keskkonnamõju olulisust vatavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusele Tulenevalt eeltoodust ja lähtudes eksperthinnangutest, teeme ettepaneku mitte koostada KSH-d olemasoleva mööblitootmise jätkumisel.

Lisad:

1. Tõnu Oja; keskkonnamõju strateegilise hindamise ekspert
2. OÜ Hendrikson & KO

Volituse alusel esindab:

Merle Kuhhi
OÜ Friis Kinnisvara
Tiigi 6, Tartu
GSM 529529

Merle Kuhhi

15.04.2009

9-13/DP-08-046

Kvissentali tee 15 kundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (mitte)vajalikkus

Eksperthinnang

Detailplaneeringuga kavandatakse üldplaneeringuga ette nähtud elamualale elamud ja mõned teenindava funktsiooniga hooned. Nende rajamisest (kavandatavast tegevusest) tulenevalt olulist keskkonnamõju ette näha ei ole ja seega ei ole Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse kohaselt tarvilik ka keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu ala koosseisu on lülitatud olemasolev tootmishoonete kompleks, mille praegune tegevus (mööblikooste) ei mõjuta naabruses olevaid elamuid olulise keskkonnamõjuga. Seega ei mõjutaks tootmise jätkamine praegusel viisil olulise keskkonnamõjuga ka tootmishoone naabrussese rajatavaid uusi elamuid. Detailplaneering ei näe ette muutusi tootmishoonete kasutuses, ehk siis, detailplaneering ei kavanda tootmismaal olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Teoreetiliselt on võimalik, et kellegil kunagi tuleb pähe tootmine ümber profileerida niisuguseks, millel võib olla ebasoovitav keskkonnamõju aga seda **ei näe ette** kõneks olev detailplaneering, seega **ei ole** võimalik ega **vajalik ka seda mõju hinnata** kui planeeringust tulenevat. Mõju saaks hinnata kui ühte võimalikku teoreetilist alternatiivi, mis siis ebasoovitava keskkonnamõju tõttu kõrvale jäetakse kui kõlbmatu. Sama tulemuse saavutamise, kui detailplaneeringu kooskõlastamise käigus fikseeritakse vajadus tootmise muutmisel, mis toob kaasa olulise keskkonnamõju, seda keskkonnamõju hinnata. Tootmise muutmisel niimoodi, et tekib ebasoovitav keskkonnamõju naabruses asuvatele hoonetele, tekib see mõju ka ilma uute elamute lisamiseta, sest tootmise naabruses juba on elamud, seega sisuliselt kehtib vajadus arvestada elamute naabruse tootmisele juba olemasolevas olukorras ja detailplaneeringuga kavandatud uute hoonete lisamine selles osas midagi ei muuda.

OJA,
Tõnu,35506282718

Digitally signed by OJA, Tõnu,35506282718
DN: cn=OJA, Tõnu,35506282718, sn=OJA,
givenName=Tõnu, o=EE, ou=ES-TEID,
ou=digital signature,
serialNumber=35506282718
Date: 2009.04.08 07:22:29 +0300

Tõnu Oja

Keskkonnamõju strateegilise hindamise ekspert

tonu.oja@ut.ee, 5037049

Keskkonnaameti Jõgeva-Tartu regioon

Tartu kontor
Aleksandri 14
51004 TARTU

Meie 18.05.2009 nr 9-1.3/DP-08-046

Seisukoha küsimine

Tartu Linnavalitsuse 09.12.2008 korraldusega nr 1319 algatati Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine ning keskkonnamõju strateegiline hindamine <http://info.raad.tartu.ee/webaktid.nsf/web/viited/TLVK2008120901319>. Planeeringu sisu on krundile 2-korruselise ehitusõigusega elamumaa ning ärimaa sihtotstarbega kruntide moodustamine.

Planeeritav krunt külgneb Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a kruntidega, mille maakasutuse sihtotstarve on tootmismaa. Kvissentali tee 1 krundil toimub roostevaba mööbli tootmine suurtööstustele, krundi ümber kavandatakse elamuid. Linnavalitsus algatas detailplaneeringu elluviimisega kaasneva keskkonnamõju strateegilise hindamise, et välja selgitada tööstustegevusega kaasneva kahjuliku mõju elamukruntidele ja vajadusel välja töötada võimalikku mõju leevendavad meetmed.

Tuginedes ekspertide hinnangutele on algataja oma 14.04.2009 kirjaga teinud ettepaneku (lisatud manusena) mitte koostada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Palume teie seisukohta detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamise vajalikkuse üle otsustamiseks.

Osakond kaaluks võimalust keskkonna strateegilise mõju hindamise ärajätmiseks ning selle asendamiseks vastavate mõõtmistega ja selle alusel keskkonnatingimuste seadmisega.



kvissentali tee 15.pdf

Lugupidamisega

Urmas Ahven
Juhataja

Friis Kinnisvara OÜ
Tiigi 6
51003 TARTU

Teie 14.04.2009
Meie 05.06.2009 nr 9-1.3/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu
keskkonnamõju strateegiline hindamine**

Tuginedes Keskkonnaameti ja keskkonnamõju hindamise ekspertide seisukohtadele teatame, et kaalumaks Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamise koostamise jätkamise vajalikkust, on vajalik teostada müramõõtmised. Olemasolevast tootmisest tekkiv mõju on mõõdetav ning tulemuste alusel saab vajadusel seada piirangud detailplaneeringu menetluse raames.

Palume meile esitada vastavad materjalid.

Lugupidamisega



Urmas Ahven
Juhataja

Jaanika Koppel 736 1259
jaanika.koppel@raad.tartu.ee

Hr Urmas Ahven
Juhataja
Tartu LV linnaplaneerimise- ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3
Tartu

13.10.2009

Kvissentali tee 15 krundi detailplaneering

Esitame Teile Kvissentali tee 15 ja selle lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse ettepaneku.

Lugupidamisega



Kaido Kullamaa
juhatuse liige

13.10.2009
9-1.5 / OP-08-046

Hr Urmas Ahven
Juhataja
Tartu LV linnaplaneerimise- ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3
Tartu

11.04.2011

Kvissentali tee 15 krundi detailplaneering

Esitame Teile Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu eskiislahenduse ettepaneku avaliku arutelu korraldamiseks.

Lugupidamisega

Kaido Kullamaa
juhatuse liige

18.04.2011
A-2 / DP-08-046



Ä R A K I R I

TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Ehitusnõunik OÜ
J. Kuperjanovi 16
50409 TARTU

Teie 11.04.2011
Meie 27.05.2011 nr 9-3.2/DP-08-046

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimine

Edastame märkused esitatud detailplaneeringu kohta:

1. Lähiumbruses ühtse hoonestuse välisilme saavutamiseks määrata pos-de 1-4 arhitektuurinõuded sarnaselt Lootsi tänava äärde jäävate elamutega (arvestada Kvissentali tee 17 ja 19 kruntide ja lähiala detailplaneeringut).
2. Planeeringus näidata ärihoonete jäätmekäitluse lahendus, kaupluse juurde näha ette avalik pakendikonteiner.
3. Ärihoonetel mitte määrata maksimaalset korruselisust.
4. Planeerida tänavatele jalg- ja jalgrattateed kahepoolsena. Ühendada jalgteedega pos 6 ja pos 7. Näidata pos 9 jalakäijate juurdepääs ja liikumine. Tänavahaljastusele näha ette vähemalt 2,5 m laiune haljasriba.
5. Ärimaakruntide parkimine liigendada haljastusega ja täpsustada lubatud piirete paiknemine.
6. Planeeringu mahus esitada Aruküla tee — Kvissentali tee — Tartu vallas, Väike-Riistapuu krundile juurdepääsutee ristmiku lahendus. Lahenduse osas arvestada Tee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee Tartu põhjapoolse ümbersõidu eelprojektlahendust ja Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 detailplaneeringu käigus OÜ Liiklusbüroo poolt teostatud liiklusuuringut (Kvissentali põik 10 ja Aruküla tee 34 detailplaneeringu eskiisi liikluskorralduse mõjude hindamine, Tartu 2007).
7. Seletuskirjas esitada keskkonnatingimuste peatükk.
8. Tartu linna üldplaneeringust tulenevalt on suurema kui 1200 m² ehitusaluse pindalaga hoone ehitamiseks parima lahenduse saamiseks kohustuslik arhitektuurivõistluse korraldamine. Vastav tingimus lisada planeeringusse.
9. Palume planeerida pos 6 ja pos 7 hoonestuse nii, et hooned asuksid tänava ääres, võimalusel viia parkimine hoonete taha või kõrvale. Kaaluda hoonemahtude vähendamist.
10. Planeeringus anda pos 5 lubatud ehitiste kasutamise otstarbed.

Palume korrigeeritud lahendus esitada osakonnale veelkordseks läbivaatuseks. Materjalid saate tagasi planeeringu korraldajalt.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Ahven
Juhataja

Kätlin Müür 736 1259
katlin.muur@raad.tartu.ee

Kinnitan digitaalselt
allkirjastatud dokumendi
samasust originaaliga



Ruth Plakk

27.05.2011



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.06.2011 nr 715

OÜga Kalviter lepingu lõpetamine ja Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks ning detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise lepingu sõlmimine

Tartu Linnavalitsuse 09.12.2008 korraldusega nr 1319 algatati Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine ning keskkonnamõju strateegiline hindamine. 15. detsembril 2008 on sõlmitud detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmise leping nr 7265/21.3-13. Lepinguga on linn andnud huvitatud isikule õiguse korraldada ja rahastada detailplaneeringu koostamist, sealhulgas detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Arvestades linnaehituslikke 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-Tartu-Luhamaa maanteega), on tehtud käesoleva detailplaneeringu uue eskiislahendusega ettepanek Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks. Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala juhtfunktsiooniks elamumaa, kuhu on lubatud ka iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine. Detailplaneeringu ettepanekuks on määrata Tartu linna üldplaneeringus käesoleva planeeringuga moodustatavatele kruntidele (v.a POS 1 – POS4) äri- ja tootmismaa otstarve.

Tartu Linnavalitsuse 31.05.2011 korraldusega nr 651 on Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlus lõpetatud.

Planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ p 2 järgi ei tohi detailplaneeringu koostamist või koostamise tellimist huvitatud isikule üle anda juhul, kui planeeringuga soovitakse muuta kehtestatud üldplaneeringut. Planeerimisseaduse § 10 lg 6² sätestab, et kui esineb asjaolu, mis takistab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikul ettenähtud ülesannet täitmast, on planeeringu koostamise korraldajal õigus haldusleping ühepoolset lõpetada.

Lepingu punkti 5.2 järgi võib lepingut muuta või lõpetada poolte kokkuleppel või lepingus või seaduses ettenähtud muul alusel.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 10 lg 5, § 10 lg 6¹ p 2, § 6², Tartu linna ehitusmääruse § 8 lg-d 1 ja 2, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Lõpetada OÜga Kalviter 15. detsembril 2008 Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise korraldamise ja rahastamise õiguse üleandmiseks sõlmitud leping nr 7265/21.3-13.
2. Sõlmida OÜga Ehitusnõunik ja OÜga Kalviter leping Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks ning detailplaneeringu koostamise rahastamise õiguse üleandmise kohta.
3. Volitada lepingut sõlmima linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven.
4. Korraldus jõustub OÜle Ehitusnõunik ja OÜle Kalviter teatavakstegemisest.
5. Korralduse peale võib esitada Tartu Linnavalitsusele vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud korraldusest teada saama või esitada kaebuse Tartu Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates korralduse teatavakstegemisest.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Kruuse
Linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Jüri Mölder
Linnasekretär



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

07.02.2012 nr 169

Kvissentali tee 15 krundi eskiislahenduse heakskiitmine ja avaliku arutelu korraldamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Tartu Linnavalituse 09.12.2008 korraldusega nr 1319 algatati Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamine ning keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH). Planeeringu eesmärk on Kvissentali tee 15 kinnistu jagamine, Kvissentali tee 1 ja 1a kinnistute liitmine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguste määramine.

Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on OÜ Kalviter. Detailplaneeringu koostamise algataja, korraldaja ning detailplaneeringu kehtestaja on Tartu Linnavalitsus (Raekoda, 50089 Tartu). Detailplaneeringu koostaja on OÜ Ehitusnõunik (J. Kuperjanovi tn 16, 50409 Tartu).

Planeeritav krunt asub Ülejõe linnaosas, planeeringuala suurus on *ca* 6,5 ha. Kvissentali tee 15 krunt on hoonestamata.

Tartu Linnavalitsuse 31.05.2011 korraldusega nr 651 lõpetati Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlus. Nimetatud menetlus lõpetati arvestades KSH ekspertide arvamusi, Terviseameti Tartu labori mürataseme mõõtetulemusi (nr TL 2010/M019-TL2010/M033) ning Keskkonnaameti 27.09.2009 kirjas nr JT 6-5/13506-2 esitatud seisukohta, et olemasoleva mööblitootmise jätkumisel ja detailplaneeringuga kavandatavaga ei kaasne olulise keskkonnamõjuga tegevusi.

Planeeringulahenduse osas on linnavalitsusele esitatud eskiislahendus, mis sisaldab erinevalt esialgselt planeerimisettepanekust linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamumaa, kuhu on lubatud ka iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine. Eskiislahenduse kohaselt soovitakse moodustatavatele kruntidele määrata äri- ja tootmismaa ning elamumaa juhtfunktsiooni.

Üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna planeeritavale alale ulatub osalisel kavandatav Tartu linna põhjapoolne ümbersõit, millest tulenevalt ei ole tulevase õhu- ja mürareostuse taset arvestades tänava äärde elamute kavandamine otstarbekas.

Detailplaneeringu lahendusega muudetakse planeeringualasse jäävate Kvissentali tee 1, Kvissentali tee 1a, Kvissentali tee 1c ja Kvissentali tee 15 kinnistute piire. Pos 1-4 on lubatud 1- ja 2-korruseliste mahtude omavaheline kombinatoorika või ainult 2-korruselise hoone. Pos 5 on lubatud kuni 2-korruselise hoone kavandamine; olemasolevate hoonete ühendamine juurdeehituse teel. Pos 6, 7 ja 9 tuleb maksimaalne korruselisus lahendada projektiga. Pos 8, 10 ja 11 on hoonete projekteerimine keelatud.

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud Maanteeameti poolt heakskiidetud teekoridori asukoha varianti Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu projektis ning OÜ Liiklusbüroo poolt 2007. a koostatud liikluskorralduse mõjude hindamist ja Aruküla-Kvissentali ringristmiku põhimõttelist lahendust (töö nr 70533).

Kvartalisisesed tänavad on kavandatud kahe-suunalise autoliiklusega ning ühepoolsete jalgteedega. Pos 11 kavandamisel on jäetud võimalus tee jätkamiseks Kvissentali tee 11 krundile juurdepääsu tagamiseks.

Parkimine on lahendatud krundil, osaliselt ka hoone mahus. Parkimiskohtade tegelik vajadus lahendatakse projekteerimise käigus vastavalt EVS 843:2003, lähtudes hoonete tegelikest mahtudest ja kasutamise otstarvetest.

Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 punktile 1 tuleb strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega kaasnevat keskkonnamõju vajaduse korral hinnata, kui detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek. Olulise keskkonnamõju olemasolu või puudumise tuvastamiseks on lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadusest koostatud järgmine eelhindang:

1. Tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimused - maakasutus, looduskeskkond, kultuuriväärtused

Kavandatud tegevus on planeeritud Kvissentali tee 15, Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a kinnistutel, mis asuvad Ülejõe linnaosas Tartu linna piiril. Planeeringuala suurus on ca 6,5 ha. Kvissentali tee 15 krundi maakasutus on sihtotstarbeta maa, krunt on hoonestamata, osaliselt võsastunud jäätmaa. Kvissentali tee 1 ja 1a kruntide maakasutus on tootmismaa, krundid on hoonestatud.

Planeeringuala piirneb lõunast Kvissentali teega, idast Jõhvi-Tartu-Valga T3 riigi põhimaanteeaga, põhjast Tartu valla territooriumile jääva Pille maaüksusega ning läänest Kvissentali tee 13 kinnistu, riigi reservmaa, Kvissentali tee 11 kinnistu ja Lootsi tänava elamupiirkonnaga.

Ümbruskonnas puuduvad kaitstavad alad ja rahvusvahelise tähtsusega alad. Planeeringualal ei esine loodusvarasid ega kultuurimälestisi. Alal ja selle vahetus läheduses puuduvad objektid, mis vajavad keskkonnavaluet.

EELIS-e andmetel puuduvad planeeringualal kaitsealused objektid ja liigid. EELIS-es on registreeritud Sosnowsky karuputke *Heracleum sosnowskyi* kasvukoht, mille tõttu tuleb tähelepanu pöörata mullatööde tegemisel ning alalt pärineva mulla kasutamisel, et ei levitataks võõrliigi seemneid uutele aladele.

Eeldatavalt ei põhjustata kavandatava tegevusega muutusi, mis ületaks keskkonna vastupanuvõime.

2. Tegevuse iseloom

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku kohaselt soovitakse krundile rajada äri- ja tootmishooneid ning väikeelamuid. Uute hoonete jaoks on kavandatud ehitusalust pinda ca 15 767 m².

Tartu linna üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsiooniks määratud elamumaa, kuhu on lubatud ka iseseisvate äriotstarbeliste kruntide moodustamine. Ettepaneku kohaselt soovitakse moodustatavatele kruntidele äri- ja tootmismaa ning elamumaa juhtfunktsiooni. Seega tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek Tartu linna üldplaneeringu muutmiseks.

Planeeritavale alale äri- ja tootmishoonete kavandamine ei too eeldatavalt kaasa olulist keskkonnamõju. Kvissentali tee 15 krunt on sihtotstarbeta ning Kvissentali tee 1 ja 1a kruntidel laiendatakse olemasolevat tootmistegevust. Seega ei oma kavandatav tegevus olulist ruumilist

mõju.

3. Tegevusega kaasnevad tagajärjed

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt järgmisi võimalikke mõjusid:

- vee, pinnase, õhu saastatus;
- müra;
- vibratsioon;
- valguse levik;
- soojuse eraldumine;
- kiirguse eraldumine;
- lõhna teke;
- mõju Natura 2000 võrgustiku alale;
- piiriülene mõju.

Tegevusega kaasneb teatav müra, kuid Terviseameti Tartu labori mõõtetulemuste põhjal vastas tööstuslik müratase mõõtepunktides elamualadele kehtestatud normidele. Teatav müra ja vibratsioon võib kaasneda ehitustegevuse käigus, kuid eeldatavalt ei kaasne ülenormatiivset müra ja vibratsiooni. Ehitustöödeagset müra ja vibratsiooni saab vähendada õigete ehitusvõtete kasutamisega. Tegevuse käigus tekkivad jäätmed antakse üle vastavat jäätmeluba omavale ettevõttele, jäätmed käideldakse vastavalt Tartu linna jäätmehoolduseeskirjale. Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt avariilukordade esinemise võimalust.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne ohtu inimese tervisele ega keskkonnale, lahenduse elluviimisega ei kaasne piiriülest mõju ega olulisi kumulatiivseid mõjusid. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei mõjutata eeldatavasti saastetasemeid määral, mis võiks põhjustada õigusaktidega kehtestatud nõuete täiendavat ületamist Tartu linnas ja linna lähialadel, samuti ei kaasne planeerimisdokumendi elluviimisega teisi olulisi keskkonnaprobleeme. Planeeritaval alal ei ole kaitsealasid ning planeeritav tegevus ei ulatu mõjutama olemasolevaid lähimaid kaitsealasid.

Keskkonnaamet on andnud seisukoha, et lähtudes teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Eeltoodust tulenevalt on linnavalitsus seisukohal, et kavandatav tegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga tegevus ja planeeringule ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 ja § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 16 lg 3, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 lg 2 p 10, § 33 lg 2 p 1, § 34 lg 1, § 35 lg-d 5 ja 6, Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu" § 13 p 2, Tartu linna ehitusmääruse § 10 lg-d 4 ja 6, § 36 lg 1 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 6. oktoobri 2005 määrusega nr 125 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringule koostatud keskkonnamõju eelhindangut ja Jõgeva-Tartu regiooni Keskkonnaameti 10.10.2011 kirja nr JT 6-5/30032-2, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b :

1. Kiita heaks Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu eskiislahendus märkusega:

1.1 Pos 6, Pos 7 ja Pos 9 lubatud korruselisuseks määrata kuni 3 korrust.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu lähteseisukohti ja eskiislahendust tutvustav arutelu.

3. Määrata arutelu ajaks 21. veebruar 2012. a kell 13:00 ja kohaks linnaplaneerimise ja

maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3 III korrus.

4. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada planeeringu eskiislahendust tutvustava arutelu aja ja asukoha kohta teate ilmumine ajalehes Postimees ja Tartu koduleheküljel vähemalt nädal aega enne arutelu toimumist.

5. Jätta algatamata Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

6. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal teatada 14 päeva jooksul detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusest ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded, ajalehes Postimees ning Tartu linna koduleheküljel. Detailplaneeringu koostamise algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise korraldustega saab tutvuda Tartu linna koduleheküljel www.tartu.ee ning tööpäevadel Tartu Linnavalitsuse linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas, Raekoja plats 3.

7. Korraldus jõustub 8. veebruaril 2012. a.

/ allkirjastatud digitaalselt /
Urmas Kruise
Linnapea

/ allkirjastatud digitaalselt /
Anneli Apuhtin
Õigusteenistuse juhataja linnasekretäri
ülesannetes

**KVISSENTALI TEE 15 KRUNDI JA LÄHIALA DETAILPLANEERINGU
ESKIISLAHENDUSE AVALIKU ARUTELU PROTOKOLL
21.02.2012**

OSAVÕTJAD: vt osavõtjate lehte

PÄEVAKORRAS: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu
eskiislahenduse tutvustamine.

OTSUSTATI:

1. Planeeringu koostamise edasistest etappidest teavitada planeeringuala naabreid teisel pool Kvissentali teed.
2. Kaaluda Jõhvi-Tartu-Valga mnt äärsetele kruntidele / alale täiendavate parkimiskohtade loomise võimalust kergliiklustee kasutajate tarvis.
3. Analüüsida planeeringu mahus Kvissentali tee liikluskoormuse kasvu. Esitada Kvissentali tee ristlõige.
4. Reljeefist ja krundi kasutusotstarbest tulenevalt vaadata üle ja leida parim lahendus Kvissentali teelt Pos-le 5 juurdepääsuks - väljasõiduks, kontrollida pöörderaadiused.
5. Planeeringuga määrata ehitusjärjekorrad, tuua välja seosed transpordimaa väljaehitamisega.
6. Kaaluda ettepanekut määrata Pos 9 korruselisus Kvissentali tee poolt (madalam) alates astmeline.

Protokollis:
Jaanika Koppel

**KVISSENTALI TEE 15 JA LÄHIALA
DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE
AVALIK ARUTELU
21.02.2012 kell 13.00**

Arutelu kodukord: Planeeringu eskiislahenduse tutvustamine, küsimustele vastamine. Arutelu kohta koostatakse lühiprotokoll, milles vormistatakse päevakord, soovi korral protokollitud sõnavõttud vms.

NB! Osaleja, kes soovib oma arvamuse, ettepaneku, seisukoha vm. lasta protokollida, saab seda teha, öeldes oma nime ja soovi selgelt ning arusaadavalt. Ettepanekuid on võimalik esitada ka kirjalikult kas paberkandjal või e- postiga ühe nädala jooksul LPMKO aadressil.

OSAVÕTJATE NIMEKIRI

[illegible]

Protokollis: Hepp

Lõpp kl:13.....



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Maanteeameti lõuna regioon
Tartu Vallavalitsus
OÜ Kalviter
Friis Kinnisvara
Ehitusnõunik OÜ
AS Fausto

Meie 10.04.2012 nr 9-3.2/DP-08-046

Koosoleku kutse aruteluks

Seoses Tartu linnas koostamisel oleva Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu, Tartu vallas, Vahi alevikus Kalvi- ja Suure-Riistapuu maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu koostamisega ja arvestades Kvissentali tee põik 10 ja Aruküla tee 34 kruntide detailplaneeringuga kavandatud on ilmnenud liikluskõormuse kasv Aruküla teel (Piibe maantee) ning vajadus ringristmiku väljaehitamiseks.

Ringristmiku vajaduse ja väljaehitamise küsimuste arutamiseks palume teid koosolekule 04.05.2012 kell 13:00 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumi Raekoja plats 3, III korrus, tuba 303.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven
Juhataja

Jaanika Koppel 736 1259
jaanika.koppel@raad.tartu.ee

TEHNILISED TINGIMUSED

Detailplaneeringu koostamiseks

Teie 13.10.2017
Meie 13.12.2017 INF/845

Objekt: **Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering (Kvissentali tee 1,1a,15)**
Veetarbe; kanaliseeritav vesi: **4*0,5 + 4*2 m³ /ööp**
Tehniliste tingimuste taotleja: **GeoBaltica OÜ (huvitatud isik OÜ Kalviter)**
Taotleja aadress ja telefon: **Sõpruse pst 2, Tartu; tel. 55523686**

- Tehniliste tingimustega kehtestatakse detailplaneeringu koostamiseks järgmised nõuded:

Planeeringu koostamisel tuleb arvestada ning töö siduda järgmiste projektidega:

- 1) Tartu linn, Aruküla tee vee- ja reoveekanaliseerimisprojektidega Vahi kuni Aruküla tee 1, OÜ Altren Projekt töö nr. VK1726.
- 2) Tartu linnas Vahi tänava, Aruküla tee ja Tartu vallas Vahi aleviku veevarustuse välisvõrk ja väliskanaliseerimisvõrk, OÜ Lihtsad Linnamehed töö nr 2017-01 LL

Veevarustus:

Kvissentali teel ja Aruküla teel asuvas olemasolevas veevõrgus puudub planeeringuala veega varustamiseks vajalik ressurss.

Planeeringuala veega varustamiseks tuleb Aruküla teele ehitada uus De 225 veetoru alates Põllu – Puiestee ristmikul asuvas veevõrgust kuni Tartu vallas Astelpaju tänavani.

Põllu-Vahi lõigus on veetoru projekteeritud (OÜ Altren Projekt töö nr VK1726) ning tuleb vastavalt projektile välja ehitada.

Vahi - Astelpaju lõigus korraldab veetoru ehitamise koos projekteerimisega AS Tartu Veevärk, ehitus Vahi-Astelpaju lõigus on planeeritud 2018 aastaks.

Kvissentali teel (lõigus Aruküla tee – Kvissentali tee põik) tuleb De 63 veetoru asendada hüdrantide paigaldamist võimaldava (vähemalt De 110) veetoruga.

Aruküla tee veetorust planeerida veetoru planeeringuala tänavatele.

Igale krundile planeerida eraldi veeühendus tänavatorustikust.

Lähimad olemasolevad hüdrandid asuvad : Kvissentali tee – Kvissentali põik ristmikul ja Aruküla tee – Astelpaju tänava ristmikul.

Planeerida vajalikud täiendavad hüdrandid.

Reoveekanalisisatsioon:

Väikeelamumaa kruntide (eskiisil Pos.1-4) reovee eesvooluks planeerida Lootsi tänaval (Lootsi 1,2 kinnistute kohal) asuv kanalisatsioonitorustik De 160. Planeerida eesvooluni ulatuv iseoolne torustik kruntide juurdepääsuteele, Kvissentali tee ja Lootsi tänavale. Torustikule on vaja tagada lubatud minimaalne kalle ja rajamissügavus. Planeeringus esitada toru ja maapinna profiil ning näha ette toru soojustamise vajadus (nt ristumistel kraaviga). Kruntidel tõsta maapinda.

Tänavatorustikust planeerida igale krundile ühendustoru igale krundile.

Kvissentali tee 1 (eskiisil Pos.5) kinnistu kanaliseerimiseks võib kasutada olemasolevat Kvissentali tee De 200 kanalisatsioonitorustikust rajatud ühendustoru, millega liitumiseks on kinnistu omanikul liitumisleping sõlmitud. Kinnistuni rajatud ühendustoru võib kasutada liitumislepingus kokku lepitud vooluhulga kanaliseerimiseks.

Planeeringuala kruntide Pos 6,7,9 reovee eesvooluks kavandada Aruküla tee eespool loetletud projektides projekteeritud iseoolne kanalisatsioonitorustik. Torustik on projekteeritud Aruküla tee 8 kinnistul asuvast De 400 kanalisatsioonitorustikust kuni Astelpaju tänavani.

Aruküla tee 8 – Vahi lõigus on kanalisatsioonitorustik projekteeritud OÜ Altren projektis nr. VK1726. Torustik tuleb planeeringuala ühendamiseks valmis ehitada.

Vahi-Astelpaju lõigus on kanalisatsioonitorustik projekteeritud OÜ Lihtsad Linnamehed projektis nr. 2017-01 LL. Torustiku ehitamine sellesse lõiku korraldab AS Tartu Veevärk, ehitus on planeeritud 2018 aastaks.

Planeeringualale planeerida reoveepumpla, tänavale (Pos.10) pumpla suunaline iseoolne torustik ning survetoru pumplast kuni Aruküla tee projekteeritud iseoolse kanalisatsioonitorustikuni. Survetoru ühenduskohaks kanalisatsioonivõrguga planeerida OÜ Lihtsad Linnamehed projektis nr. 2017-01 LL Astelpaju – Aruküla tee ristmikule projekteeritud iseoolse kanalisatsioonitorustiku kaev. Astelpaju – Aruküla tee ristmikul asuv survetoru ühenduskaev jääb liitumispunktiks ühiskanalisisatsiooniga, pumpla ja sellega seotud torustikud jäävad liituja omandisse.

Igale hoonestatavale krundile planeerida eraldi ühendustoru tänavamaale planeeritavast iseoolsest kanalisatsioonitorustikust.

Sademeveekanalisisatsioon:

Planeeringu sademevesi juhtida Emajõkke suubuvatesse kraavidesse. Eesvooluks olevad kraavid tuleb korrastada (puhastada, süvendada, nõlvad kindlustada).

Planeerida kruntidelt sademevee kraavi juhtimiseks vajalikud rajatised (rennid, torud, kraavid jne).

Eesvoolualal üleujutuse vältimiseks tuleb valingvihma aegset kinnistult ärajuhitavat vooluhulka ühtlustada. Selleks kasutada kinnistul, väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali ning vajadusel puhvermahtu. Vooluhulga piiramise vajadus täpsustada eesvooluks oleva kraavi uuringutega.

Enam kui 10-kohaliste parklate sademevee puhastamiseks planeerida kruntidele I klassi õlipüüdurid.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveetorustikku on rangelt keelatud.

- Detailplaneeringu realiseerimise eelduseks on kõigi käesolevates tingimustes kirjeldatud torustike valmis ehitamine kirjeldatud ühenduskohtadest alates (veetoru alates Põllu tn veevõrgust ja kanalisatsioonitorustik alates Aruküla tee 8 kinnistul asuvast kanalisatsiooni eesvoolust).
- Planeeringus tuleb tehnovõrkude joonisele kanda servituutide vajadus.
- Tingimused kehtivad 2 (kaks) aastat alates tingimuste väljastamisest.
- Detailplaneering koostatakse AS-ga Tartu Veevärk.
- Detailplaneeringu 1 eksemplar esitada AS-le Tartu Veevärk.

Lisa: Väljavõtte planeeringu eskiisist

/allkirjastatud digitaalselt/

Peeter Pindma
AS Tartu Veevärk
Arendusjuht

TAOTLUSE ESITAJA

Nimi / ärinimi OÜ Raid Invest		Isiku- või registrikood 11600080	
Kontaktaadress	Tänav / maja / korter Möllatsi, Käärdi	Sihtnumber 60519	Maakond Tartu maakond
	Telefon 510 9000	e-post raidinvest@gmail.com;karin@raidinvest.ee	
Kontaktisik	Nimi Karin Raid		
	Telefon 510 9000	e-post karin@raidinvest.ee	

VÕRGUÜHENDUSE ASUKOHT

Võrguühenduse kasutamise asukoht / aadress Kvissentali tee 15, 1, 1a Tartu linn Tartu maakond			
Tarbimiskoht		Katastriüksuse number 79514:036:0024	
Minimaalne 1-faasiline lühisvool		Maksimaalne 3-faasiline lühisvool	
Piirkonna alajaam ÜLEJÕE 110/35/10	Toitefiider KONSERVI:QLE	Jaotusalajaam Põik 480:(Ülejõe)	Jaotusfiider

TOOTEVALIK

Tehnilised tingimused detailplaneeringuks

OLEMASOLEVA VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv	Amprite arv
-------------	-------------

SOOVITUD VÕRGUÜHENDUSE JA MÕÕTESÜSTEEMI ANDMED

Faaside arv 3	Amprite arv 630 A
------------------	----------------------

ELEKTRILEVI TEGEVUSED

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.
--

KLIENDI TEGEVUSED

1. Detailplaneeringu alasse jäävad Elektrilevi OÜ-le kuuluvad olemasolevad 10 ja 0,4 kV maakaabelliinid ning jaotus- ja liitumiskilbid. Planeeringu koostamisel arvestada elektrivõrkude kaitse-eeskirju, servituudialasid ja kehtivaid nõudeid mura taseme suuruse kohta.
2. Detailplaneeringu alal näha ette koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht näha ette võimalikult koormuskeskme lähedusse (POS 5/6 vahele), planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide planeerida 10 kV maakaabelliiniga sisselõikena Kvissentali tee äärest asuvast 10 kV maakaabelliini.
3. Uuest planeeritud alajaamast näha ette detailplaneeringu objektidele välja eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. POS 1-4 tarbeks näha täiendav 0,4 kV maakaabelliin jaotuskilbist 45549JK (Igantsi ja Klaose tn rist).
4. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
5. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
6. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.
7. Detailplaneeringu koostamiseks vajalike täiendavate andmete saamiseks pöörduda Elektrilevi OÜ võrguplaneerimisüksuse poole (Edgar Kriisk, tel. 55608230, Edgar.Kriisk@elektrilevi.ee).
8. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ Lõuna piirkonnaga. Projektide kooskõlastamine toimub läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>
9. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
10. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

TEHNILISE TINGIMUSTE KOOSTAJA

Nimi
Edgar Kriisk

Kuupäev
25.04.2018

TELEKOMMUNIKATSIOONIALASED TEHNILISED TINGIMUSED NR 30139059

Tehniliste tingimuste liik	Detailplaneering
Kliendinumber	1011578
Isikukood/Registrikood	11600080
Nimi	OÜ Raid Invest
Kontaktisik	Karin Raid telefon 5109000
e-post	karin@raidinvest.ee
Aadress	KÄÄRDI, MÖLLATSI KÜLA, TARTU VALD 60519, TARTU MAAKOND
Ehitise nimetus ja asukoha kirjeldus	Kvissentali tee 1, 1a, 15 krundid.
Ehitise sihtotstarve	Kavandatakse 4 üksikelamut ja 4 ärihoonet (kaubandus, toitlustus, teenindus, tootmine jms)
Telia sidevõrgu lõpp-punkt	Sidekaev 2835 / vaata eskiisi/
Objekti haardeulatus	üle 50m
Olemasolev sidevõrk	Kvissentali tee 1 krundile on olemas sidekanal.

Telia Eesti AS (edaspidi nimetatud Telia) sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Tehnilise lahenduse kirjeldus	Pikendada sidekanalit alates Kvissentali tee 1 kinnistust planeeritud hooneteni. Paigaldada kinnistule sidekaev hargnemise kohale. Paigaldada sidekaevust 50mm sidetorud igasse hoonesse. Teha sidelahendus ning kooskõlastada see eelnevalt Teliaga. Hoonete sisevõrgud ehitada PON tehnoloogial, eramajade sisevõrgud ehitada CAT5e/CAT6 kaabliga.
Sisevõrgu kirjeldus	Hoonete sisevõrgud ehitada PON tehnoloogial, eramajade sisevõrgud ehitada CAT5e/CAT6 kaabliga. Telia dokument: Valguskaabli sisevõrkude ehitamine korter- ja ärimajades

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Info järelevalve kohta telefoninumbril 53412210

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Täiendavad tehnilised nõudmised

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada kooskõlastamiseks Telia Eesti ASi e-teeninduse kaudu. Täiendavate küsimuste korral pöörduda Aleks.Kask@boftel.com või 735 8610

Käesolevad telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused koostati 27.04.2018 ning on kehtivad kuni 26.04.2019

Koostaja:
Telia Eesti AS volitatud esindaja
Priit Nigol
e-post: priit.nigol@telia.ee
telefon: 53066008

Väljastaja:
Telia Eesti AS
Priit Nigol
esindab volikirja alusel



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Karin Raid
Raid Invest OÜ
karin@raidinvest.ee

Teie 10.12.2018
Meie 18.01.2019 nr 9-3.2/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu koostamine**

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering algatati 09.12.2008. a. 01.07.2015. a jõustunud ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 4 kohaselt tuli enne 01.07.2015. a algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule viia hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Käesolevaks ajaks ei ole huvitatud isik allkirjastanud meie osakonnast 26.04.2018. a edastatud kokkulepet nr 21.3-5/2586 avalikult kasutatavate rajatiste väljaehitamiseks.

Juhul kui Te ei nõustu kokkuleppe tingimustega, tuleb eelnevat arvestades alustada planeeringu menetluse lõpetamist.

Kokkuleppe allkirjastamise korral palume osakonnale esitada korrigeeritud planeering, milles on arvestatud planeerimise põhimõtteid, kehtivaid ülemdokumente ja õigusakte, ning arvestada alljärgnevaga:

1. Ehitusõiguse määramisel tuleb arvestada vajadusega tagada Tartu linna üldplaneeringu kohane haljastuse ja parkimislahendus ning hoone otstarbest tulenev vajalik liikluskorraldus. Detailplaneeringus on arvestatud ühekorruseliste hoonete parkimisvajadusega, kuid hooned on planeeritud kõrgemad (ligikaudu 15 m, üldplaneering lubab kuni kolm korrust). Parkimisarvutusel on arvestatud Pos-de 6, 7 ja 9 lahenduse leidmisel hoone liiki "tööstusettevõtte ja ladu", mis ei sobi lubatud krundi kasutamise sihtotstarbe ega ehitise lubatud otstarbega. Ärisid teenindavate sõidukite liikumisega arvestatud ei ole. Kõrghaljastuse nõue 10% krundi pinnast ei ole tagatud.
2. Planeeringus tuleb määrata planeeritud maapinna absoluutkõrgus ja hoone sidumine maapinnaga (absoluutkõrguste vahemik). Arvestada hoone kõrguse määramisel, et elamu ja büroohoone korruse kõrgus on 3,2 m ning kaubandushoone korruse kõrgus 4 m. Määrata ka Pos 5 lubatud suurim absoluutkõrgus arvvaärtusena.
3. Pos-de 1 - 4 hoonestusalade määramisel tuleb arvestada ümbruses väljakujunenud situatsiooniga (planeeritud kohustuslikud ehitusjooned on 7,5 - 8 m kaugusel krundipiirist). Krundipiiri ja planeeritud hoone vaheline 5 m ei ole piisav sõiduki manööverdamiseks krundil.
4. Ärikrundidel tuleb kajastada äri teenindavate veoautode liiklemine, näidata pöörderaadiused ja kaubalaadimise võimalikud alad ning planeerida parkimiskohad ka paarile järelkäruga sõidukile.
5. Krundi suurima ehitisealuse pinna määramisel tuleb arvestada, et 10% krundist peab olema kõrghaljastatud. Parklad tuleb liigendada haljastusega (ka Pos-d 5 ja 7). Näidata joonisel ja sätestada seletuskirjas kohustus.
6. Lubada piirete kavandamist ka Pos-de 6 ja 7 eraldamiseks Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 17a ja Pille kinnistutest. Olemasolevad piirded märkida likvideeritavateks.
7. Planeerida korrapärased ristmikud. Pos 5 juurdepääs planeerida kohakuti Kvissentali põik tänavaga. Pos-de 5 ja 9 juurdepääsud planeerida kohakuti. Planeerida Pos-de 6 ja 9 juurdepääsud kohakuti või ringristmikuna kolme krundi liiklusele.
8. Pos 10 on planeeritud liiga kitsas, et mahutada tehnovõrgud ja puud, side on planeeritud sõidutee alla ja tänavavalgustuse mastid keset kõnniteed - korrigeerida. Planeerida ka Pos 5 poole kõnnitee. Kavandada piisav ruum tänavahooldusmasinate ümberpööramiseks ning talviseks lume ladustamiseks.

9. Planeerida kõikidel kruntidel jalakäijate liikumine ja siduda need liikumisteed.
10. Tehnovõrkude planeerimisel arvestada vajalike kujadega. Elektrivõrgu kaitsevööndisse ei ole lubatud teisi kommunikatsioone planeerida, korrigeerida tänavavalgustuse kaabelliini osas. Tagada kõrghaljastuse jaoks vajalik ruum (tehnovõrgud ja planeeritud haljastus on konfliktis). Tehnovõrkude ja põhijoonis ei ühti haljastuse osas (Pos-de 5 ja 6 vaheline haljastus). Mitte planeerida diagonaalseid tehnovõrkude ühendusi (Pos 7). Mitte planeerida madalpinge kaabelliini krundipiirile (Pos 9). Tähistada joonisel Pos 5 toiteliin.
11. Planeerida kruntide välialade valgustus.
12. Liitumiskilbid asuvad parkimiskohtadel, üks olemasolev elektrikilp asub keset juurdepääsuteed koos valgustusmastiga. Parandada.
13. Pos 9 parkla ei tohi ulatuda lahtikrunditavale osale (Pos 12).
14. Pos 11 ristlõige planeerida 2 (kõnnitee) + 1,5 (haljastus) + 6 (sõidutee) + 3,5 (kergliiklus) m. Sidekaabel planeerida kõnnitee alla. Kavandada piisav ruum tänavahooldusmasinate ümberpööramiseks.
15. Soojavarustuse osas kaaluda liitumist kaugküttega. ASil Tartu Keskkatlamaja on kavas kaugküttetorustiku rajamine lähipiirkonda.
16. Kvissentali teel Pos 5 juures planeerida gaasitorustik olemasoleva gaasitorustiku asukohta ja selle pikendusele Aruküla tee suunas. Olemasoleval Kvissentali tee 1 kinnistul on gaasiliitumine koos GRKga - näidata selle likvideerimine või kasutamine edasi. Kui on b-kategooria, siis on vaja GRKd - see on maapealne rajatis ja peab asuma kinnistul, mida teenindab.
17. Veevärgi tingimuste tekstiosa on kantud detailplaneeringu seletuskirja, ilma et konkreetsed lahendused paistaksid tehnovõrkude joonistelt ja linnaehituslike seoste plaanilt (pumpla, Lootsi tnäva eesvool, torustik Aruküla teel, kraavide puhastamise vajadus, ühtlustus- ja puhastusseadmed kinnistutel). Täiendada planeeringut.
18. Planeeringualal ja selle teenindamiseks vajalikud olemasolevad ja säilivad kraavid tuleb teha paremini nähtavaks. Likvideeritavad kraavid märkida likvideeritavateks. Kirjeldada, mis juhtub Kvissentali tee ääres kraaviga. Sademeveekanaliseerimise põhimõtteline liitumine näidata kõigile kruntidele. Planeeritud sademeveekanaliseerimine läbib geodeetilise punkti kaitsevööndit. Parandada.
19. Maakasutuse joonise peal tuleb näidata ka kitsendused kruntidel (nt kraavist tulenev).
20. Eemaldada vananenud viited, loendusandmed ja järeldused peatükist 5.4. Viidata tööle "Jõhvi - Tartu - Valga maantee, Aruküla tee, Kvissentali tee ja Astelpaju tänav ringristmiku ja Astelpaju tänav tööprojekt nr 322/13", E. Jahhu Projektbüroo.
21. Linnaehituslike seoste joonisele kanda naabruses planeeritud lahendused (hoonestusalad, teed), lisada ka Madruse tn 13 krundi detailplaneeringuga kavandatav ühendustee.
22. Planeeringuala jääb osaliselt maantee kaitsevööndisse. Maanteeamet on selgitanud, et ei võta ette meetmeid õhusaaste, müra ja vibratsiooni vähendamiseks. Planeeringu seletuskirjas tuleks käsitleda riigimaanteest lähtuvaid mõjutusi (müra, saaste, vibratsioon) ning vajadusel ette näha leevendavad meetmed.
23. Planeeringu elluviimisepeatükis tuleb sätestada, et planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee (ka ringristmik ja Kvissentali tee äärne kõnnitee) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoajutiste, sh sademeveekanaliseerimise väljaehitaja on Kvissentali tee 15 krundi igakordne omanik. Nimetatud rajatiste väljaehitamine on Pos-de 6, 7 ja 9 ehitusõiguse realiseerimise eeldus.
24. Planeeringu esitada uues kõrgussüsteemis EH2000. Geodeetilise alusplaani kõrgused ja planeeritavad kõrgused tuleb ümber arvutada kõrgussüsteemist BK77 kõrgussüsteemi EH2000.
25. Lisada geoalusele "Vahi alevik Jõhvi ja Jõgeva mnt ristmiku tänavavalgustuse ristmiku liitumise teostusmöödistus" (MTR Halduse OÜ, töö nr T171-16). Lisada teostusmöödistuse viide geoaluse viitele.
26. Vaadata üle ja korrigeerida krundipiirid Aruküla tee - Kvissentali tee ja Pos 9 nurgas.
27. Selgitada joonise legendis kõik joonisel kasutatud leppemärgid. Joonis 2: Legendis puudu, joonisel olemas: linnapiir, juurdepääs krundile, tuletõrjehüdrant. Jooniselt puudu, legendis olemas: jalakäijate liikumissuunad, sõidusuunad, planeeritud juurdepääs planeeringualale sõidukitega. Planeeritud hoonestusala ja kontaktvööndis paikneva planeeringuala piiri

leppemärgid legendis ja joonisel ei klapi. Ainult joonisel 2 on planeeringuala piir sinise joonega, ülejäänutel punasega. Samad nähtused võiks kõigil joonistel olla läbivalt sama kujutusviisiga. Joonis 3: omavalitsuse halduspiir jooniselt puudu, aga legendis on välja toodud. Kvissentali tee ääres tee kaitsevööndit mitte näidata.

28. Joonisel viia kõik elemendid samalt suurendamise tasemelt loetavaks (ka lõiked).

29. Esitada ka CAD-formaadis joonised.

Planeeringu korrigeerimise järgselt tuleb tervikmaterjal üle kontrollida ja alles seejärel esitada osakonnale läbivaatamiseks.

Lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt /

Urmas Ahven

juhataja

Liis Randmets

736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee

Aktsiaselts Varmata

Tähe 135, 51013 TARTU arregistri kood 10301820 a/a EE561010152006181007 SEB Pank

Karin Raid
OÜ Raid Invest

31.10.2019.a.

Kooskõlastus detailplaneeringu koostamiseks

Tartu linna, Ülejõe Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala DETAILPLANEERING

1. Gaasitorustiku planeerimisel arvestada Eesti Vabariigis kehtivast seadusest, projekteerimismõistetest ja ehituseeskirjadest.
2. Maagaasitorustiku projekteerimiseks ja väljaehituseks on vajalik arendajal liitumislepingu sõlmimine võrguettevõttega Varmata AS.

Lugupidamisega
Priit Kroon
juhataja
Tel. 5119099

PROJEKTI KOOSKÖLASTUS NR 32983810

Klendinumber	1011578
Isikukood/Registrikood	11600080
Nimi	OÜ Raid Invest
Kontaktisik	KARIN RAID telefon 5109000
e-post	karin@raidinvest.ee
Aadress	KÄÄRDI, MÖLLATSI KÜLA, TARTU VALD 60519, TARTU MAAKOND
Objekti asukoht ja projekti nimi	Tartu linn, Tartu linn, Tartu maakond : Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering
Projekti/töö nimetus	Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering

Kooskõlastamisele esitatud dokumendid	1. Info fail	Telia_tingimused.bdoc
	2. Projektjoonis	Kvissentali tee 1_1a_15_DP_2019.dgn
	3. Projekti seletuskiri	Kvissentali tee 15_seletuskiri31.10.2019.pdf

Telia Eesti AS (edaspidi "Telia") seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel:

Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise	jah
kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast:	
Töid võib teostada ainult Telia volitatud esindaja	jah
kirjaliku tööloa alusel:	
Info tööloa saamiseks telefoninumbri:	53412210
Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on	jah
vaja täiendavalt esitada tööjoonised:	
Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitis:	Kaablikanalisatsioon

Kooskõlastus kehtib kuni 07.11.2020

Kooskõlastuse võttis vastu:
KARIN RAIDKooskõlastuse andis:
Telia Eesti AS volitatud esindaja
Aleks Kask
e-post: Aleks.Kask@boftel.com
telefon: 7358610

Elektrilevi OÜ
Kadaka tee 63, 12915 TALLINN
Registrikood 11050857

PROJEKTI KOOSKÕLASTUS NR.
KOOSKÕLASTUSE KUUPÄEV:

5521157829
11.11.2019

KOOSKÕLASTUSE TELLIJA:

REGISTRIKOOD:

11600080

NIMI:

OÜ RAID INVEST

KONTAKTISIK:

KARIN RAID

OBJEKTI AADRESS:

Kvissentali tee 15, Tartu linn (DP)

TÖÖ NUMBER:

70/18

TÖÖ SISU:

Tehnovõrkude koondplaan

STAADIUM:

Detailplaneering

KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL:

* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

* Tehnilised tingimused 310570

KOOSKÕLASTUSE VÄLJASTAS:

Yulia Dun
Elektrilevi OÜ



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Karin Raid
Raid Invest OÜ
karin@raidinvest.ee

Teie 06.12.2019
Meie 16.12.2019 nr 9-3.2/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Olete esitanud detailplaneeringu, mis ei vasta Tartu linna üldplaneeringule ja mille koostamisel ei ole arvestatud meie 18.01.2019. a kirjaga saadetud korrigeerimispunkte 1, 2, 4. Lisaks puuduvad viited koordinaatsüsteemile, kõrgussüsteemile, teostusmöödistusele.
Palume korrigeeritud detailplaneering esitada osakonnale läbivaatamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee



Karin Raid
OÜ Raid Invest
karin@raidinvest.ee

Teie 07.03.2020
Meie 31.03.2020 nr 9-3.2/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu koostamine**

Olete esitanud detailplaneeringu, kus ei ole arvestatud osakonna varasemates kirjades tehtud märkustega. Kavandatud lahendused tekitavad küsimusi nende realiseeritavuses, samuti on lohakusvigu. Palume esitatud detailplaneering veel kord üle vaadata, korrigeerida ja enne uuesti esitamist koostajaltähelepanelikult üle lugeda, et ei oleks vigu ega vastuolusid ning esitatud lahendused oleksid realiseeritavad. Täpsustavalt kordame ja juhime tähelepanu:

1. Joonisel peab olema ka viide koordinaatsüsteemile ja geodeetilise põhivõrgu punkt, kõik leppemärgid peavad olema joonistel selgitatud.
2. Planeeringuala maapinna kõrgused tuleb üle vaadata ja anda planeeritavad ligikaudsed väärtused, mis võivad projekteerimisel täpsustuda. Maapinna kõrguste määramisel tuleb jälgida, et tagatud oleks esitatava lahenduse realiseeritavus - hoonete sidumine maapinnaga, sademevee ja iseoolse kanalisatsiooni voolamine õiges suunas suublani, maapinna sujuv sidumine kõrvalaladega. Selgitada seletuskirjas või näidata ristlõikena, kuidas on võimalik planeeritud kraavi eesmärgipärane ümberjuhtimine, näidata korrektsed ühendused. Selgitada, kuidas on võimalik Pos 7 planeeritud iseoolne kanalisatsioon.
3. Ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete määramisel mitte fikseerida korruselisust. Sätestada, et projekteerimisel ehitiste kasutusotstarvete ja brutopinna täpsustamisel tuleb arvestada normikohase parkimis- ja haljastuslahenduse tagamisega.
4. Ala jääb maantee kaitsevööndisse ja Maanteeamet on selgitanud, et ei võta endale kohustusi liiklusest tulenevate mõjutuste leevendamisel. Esitatud planeeringu seletuskirja kohaselt on tegemist linnakeskkonnas tavapärase liiklusrumaga - palume esitada planeeringu keskkonna peatükis detailsem hinnang riigimaantee mõjutuste kohta, lähtudes keskkonnaministri määruses toodud normidest. Täpsustada, kas planeeringualal vastab müratase uute planeeritavate kruntide jaoks kehtestatud nõuetele (liiklusrumaga päeval mitte üle 60db, öösel mitte üle 50db). Elamuala on planeeritud vahetult tootmimaa kõrvale. Seletuskirjas tuleb käsitleda ka tootmisest tekkivat võimalikku häiringut ning sätestada, et müratase elamualal ei tohi ületada keskkonnaministri määruses esitatud väärtusi.
5. Tehnovõrkude planeerimisel tuleb anda loogiline ja teostatav lahendus:
 - 5.1. Kruntide liitumised näidata loogilises järjekorras (kanalisatsiooni ja veetoru vahele elektrikaablit ei ehitata) ja kompaktselt koos, mitte hajutatult kogu kinnistu ulatuses, side ja gaas planeerida kõnnitee maa- alale;
 - 5.2. Gaasiühenduste planeerimisel tuleb arvestada, et GRKd ei saa olla tee peal, kaaluda võimalust kavandada üks GRK mitme krundi kohta. Lisada seletuskirja gaasivarustuse lõik;
 - 5.3. Sätestada, et hoonete ja kruntide õuealade välisvalgustus lahendatakse projekteerimisel;
 - 5.4. Kvissentali tee äärne tänavavalgustus on vaja ka ümber ehitada, sest valgusti jääb juurdepääsutee peale ja piki tänavat on valgustid planeeritud kõnnitee keskel (näidata sobilik asukoht ka ristlõikel).

6. Likvideeritavad puud näidata süsteemselt - kas öelda, et kõik ehitiste alla jäävad puud on likvideeritavad ja mitte panna ükshaaval riste või otsida kõik tingmärgid üles ja panna ristid peale.
7. Näidata seoste joonisel sademevee eesvooluks olevad kraavid. Sätestada, et planeeringu realiseerimise eeldus on eesvooluks olevate kraavide uuring ja nende korrastamine (puhastamine, süvendamine, nõlvade kindlustamine) ning vajadusel (uuringu tulemused) vooluhulka piiravate rajatiste kavandamine/rajamine. Nimetatu on Kvissentali tee 15 krundi igakordse omaniku kohustus.
8. Seoste joonisel tuleb näidata asjakohased planeeritud hoonestusalad, mitte number viitega kehtestatud planeeringule.
9. Vaadata üle graafika, et kõik jooned ja tekstid oleksid selged (nt alajaama leppemärk on loetamatu). Planeeringuala piir peab kattuma krundipiiriga, lisaks hõlmama vaid alasid, kus planeeritakse muudatusi (nt ringristmik, tänavamaa). Kohustuslik ehitusjoon peab jääma vaid hoonestusala sisse.
10. Ruumiline illustratsioon ei anna edasi planeeringu mahtude seoseid ümbritseva hoonestusega. Võimalusel lisada vaade jalakäija kõrguselt. Lisada maapinna kõrgusest tingitud kõrguste erinevus.
11. Planeeritava ala kruntideks jagamise peatükis on kirjeldatud Kvissentali tee 15 krundi jagamise teel moodustatavaid krunte, kus on öeldud, et moodustatakse 2 transpordimaa krundi (POS 10, 12) kruntide teenindamiseks. Tõenäoliselt on mõeldud hoopis kruntu POS 10 ja POS 11.
12. Veevarustuse peatükis on öeldud, et veetoru ehitamine on planeeritud aastaks 2018. Aktualiseerida.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@raad.tartu.ee



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Karin Raid
OÜ Raid Invest
karin@raidinvest.ee

Teie 17.02.2021
Meie 04.03.2021 nr 9-3.2/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu
korrigeerimise vajadus**

Olete esitanud detailplaneeringu, mille koostamisel ei ole jätkuvalt arvestatud varem öelduga (kirjad, üldplaneering, planeerimisseadus).

Lisaks on võrreldes varem esitatud lahendusega vähenenud haljasala ja suurenenud kõvakattega ala, parklad on haljastusega liigendamata ja muutunud on ehitusõigus. Planeeritud lahendust selgitatud ega põhjendatud ei ole. Seletuskirja ehitusõiguse peatükis on vaid tsiteeritud planeerimisseaduses toodud ehitusõiguse definitsiooni, mida ei ole vaja teha.

Vastavalt planeerimisseaduse § 3 lõikele 3 tuleb planeeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule tuleb krundi täisehitus, ehitisealune pind, hoonestusala asukoht, põhilised arhitektuurised näitajad määrata tulenevalt ümbritsevast keskkonnast, krundi struktuurist jms sõltuvalt asukohast.

Vastavad põhjendused, kirjeldused planeeringus puuduvad. Täiendada planeeringut, põhjendada määratud ehitusõigust ja valitud lahendusi. Lahenduse koostamisel arvestada Tartu linna üldplaneeringu, kehtivate seaduste ja meie korrigeerimiskirjades öeldud põhimõtetega.

Muu hulgas:

Tartu Linnavalitsuse 07.02.2012. a korraldusega nr 169 heaks kiidetud detailplaneeringu eskiislahenduses oli sätestatud: *Parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks korraldada POS 6, 7 ja 9 hoonete projekteerimiseks vähemalt 3-e osavõtjaga arhitektuurikonkurss. Arhitektuurikonkursi osalejad ja komisjoni liikmed tuleb kooskõlastada arhitektuuri ja ehituse osakonnaga. Arhitektuurikonkursi komisjoni liikmetest vähemalt 50% peavad omama arhitektuurset kõrgharidust. Arhitektuurikonkursi komisjonis peab olema vähemalt 1 arhitektuuri- ja linnakujundusteenistuse arhitekt.*

Planeeringuala asub hästi vaadeldavas asukohas - linna väravas ja tulevase liiklussõlme ääres, planeeritav ärikvartal eristub ümbritsevast keskkonnast ning saab eeldatavalt olema piirkonnas oluline tõmbekeskus, mistõttu tuleb erilist tähelepanu pöörata hoonestuse kavandamisel linnaruumilise terviklikkuse saavutamisele ja parima professionaalse arhitektuurse terviklahenduse leidmisele. Tartu linna üldplaneeringus on öeldud, et linnas tuleb kaaluda arhitektuurivõistluse korraldamist suuremate arenduste puhul, samuti kui arendatav ala paikneb äärmiselt nähtavas ja linnaruumiliselt olulises kohas (nt linna „väravas” või peatänavate ristmikul paiknev hoonestus) või ka siis, kui hoone eristub märgatavalt ümbritsevast väljakujunenud keskkonnast. Eelnevat arvestades tuleb planeeringut korrigeerida ja vastav nõue uuesti sisse kirjutada.

21.02.2012. a toimunud eskiislahenduse arutelu protokollis on fikseeritud, et planeeringu mahus tuleb analüüsida Kvissentali tee liikluskooormuse kasvu.

Täiendada vastavalt. Planeeringust peab selguma, mis muutub võrreldes olemasoleva olukorraga ja mida planeeringu realiseerimine kaasa toob, millised mõjud kaasnevad.

Tartu Linnavalitsuse 26.01.2021. a istungi protokollilise otsusega võeti Aruküla tee - Kvissentali tn - põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga - Astelpaju tänavate ristmiku ümberehitamine linna kohustuseks, tegevus kavandatakse 2023. aastaks. Palume planeeringu koostamisel sellega arvestada.

Sademeveelahenduse osas kavandada planeeringuala läänepiiril olev rajatis terviklikult toruna ja säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust. Oluline on luua puhvertsoon üksikelamute ja tööstuse ning äri vahele, mis täna on loodusliku haljastuse ja nõlva näol olemas.

Gaasi reguleerimispunktid on näidatud endiselt teemaal, kuid maapealsetena pole selline lahendus võimalik ja tuleb seepärast nihutada.

Parklad tuleb liigendada kõrghaljastusega jne.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@tartu.ee



Karin Raid
Raid Invest OÜ
karin@raidinvest.ee

Teie 23.03.2021
Meie 22.04.2021 nr 9-3.2/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu korrigeerimise vajadus**

Esitatud detailplaneeringus tehtud parandused ei ole piisavad. Selgitame täiendavalt:

1. Puudub valitud lahenduse põhjendus

Näiteks on ehitusõiguse peatükis öeldud, et Pos 1-4 kruntidele on planeeritud ehitusõigus üksikelamute või kahe korteriga elamute ehitamiseks. Määratud ehitusõiguse põhjendusi toodud ei ole (miks just sellised kõrgused ja ruutmeetrid, kas on lähtutud naaberkruntide näitajatest). Sama puudub teiste planeeritud positsioonide osas.

Näiteks on Pos 5-7 määratud järgmised hoonete absoluutkõrgused: 50,70, 49,5, 50,1 (mis teeb suhteliseks kõrguseks ligikaudu 7,9, 7,7 ja 7,4 m).

Põhjendusi toodud ei ole, miks just sellised lahendused on leitud, ühtlasi on tabelis toodud näitajate vormistus ebakorrekne (punkt või koma, 1 või 2 kohta peale koma jm).

Vertikaalplaneerimise osas on seletuskirjas öeldud, et detailplaneering annab võimaluse mõnevõrra muuta planeeringuala reljeefi. Selle eesmärgiks on kruntide siseste parklate ning hoonete parem funktsioneerimine tasasel pinnal.

Joonisel on näha, et nt Pos 7 hoonestusala maapinna kõrgused on täna vahemikus 39.5 kuni 40.8, planeeritud hoone null on vahemikus 42.7 kuni 43.5 m, maapinda tõstetakse hoonestusalas seega üle 2 m või on sokli kõrgus planeeritud 2 m.

Põhjendada, miks ja kui palju on hoonestusalades vajalik (planeeritud) maapinda muuta.

2. Endiselt ei selgu Kvissentali tee liikluskorrumuse kasv

Planeeringu seletuskirja on küll täiendatud 2017 loenduse andmetega ristmikel, kuid puudub planeeringu realiseerimisel eeldatavalt lisanduv liikluskorrumus Kvissentali teele.

3. Aruküla tee ja Kvissentali tee ristmik on linnal kavas rekonstrueerida aastal 2023, kuid täpne lahendus, kas ringristmik või foorjuhitav, pole selge, mistõttu ei saa ka planeeringus rääkida ringristmikust. Samuti ei saa planeeringus rääkida tänasest sujuvast liiklusest (Tulevikus, kui saab realiseeritud ringristmik Aruküla tee ja Kvissentali tee ristmikul, muutub liikluslahendus piirkonnas veelgi sujuvamaks), kui on teada, et ristmik on ammendunud ning vajab ümberehitamist.

4. Ruumiline illustratsioon on endiselt udune, esitada tuleb selged vaated.

5. Näidata koostöö naaberkruntide omanikega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 liis.randmets@tartu.ee



Returned Mary's Trunks
 11 09 2021

Digitálne geodetické atlasy na webovej stránke GeoAtlas, 22.04.2019
 006 na GEO-19-12, koordináty súčr. ECEF 97, výškovizácia 142000
 Geofiz. na území štátu SR, údaje o výške, o T₁ a T₂ 16

[illegible][illegible]

2P. *unsubscriptum* n. sp.
 2R. *subscriptum* n. sp.
 2S. *subscriptum* n. sp.
 2T. *subscriptum* n. sp.
 2U. *subscriptum* n. sp.
 2V. *subscriptum* n. sp.
 2W. *subscriptum* n. sp.
 2X. *subscriptum* n. sp.
 2Y. *subscriptum* n. sp.
 2Z. *subscriptum* n. sp.

Kvissentali tee 15 krundi
ja lähiala planeering

[illegible]

LEPPIMÄRKIDEN

[illegible]



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Transpordiamet
info@transpordiamet.ee

09.12.2021 nr 9-3.2/DP-08-046

**Tartu linnas Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu Transpordiametile
kooskõlastamiseks esitamine**

Planeerimisseadus jõustus 01.07.2015. a, kuid vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg-le 1 menetletakse enne 01.07.2015. a algatatud detailplaneeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest. Kuni 01.07.2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 17 lg 2 p 3 kohaselt esitame kooskõlastamiseks Tartu Linnavalitsuse 09.12.2008. a korraldusega nr 1319 algatatud Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu. Detailplaneeringu eskiislahendus kiideti heaks Tartu Linnavalitsuse 07.02.2012. a korraldusega nr 169. Planeeringust huvitatud isik on Saareline Invest OÜ ja planeeringu koostaja on Raid Invest OÜ.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 6,5 ha asub Tartu linnas Tartu valla piiril Jõhvi - Tartu - Valga maantee ääres.

Detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada 4 üksik- ja kaksikelumumaa krunti, 1 tootmishoone maa krunt, 3 kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ning väikeettevõtluse ja -tootmise hoone maa krunti, 4 tee- ja tänavamaa krunti, millest 1 (Pos 8) on ette nähtud eraldada Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu kavandamiseks.

Kruntidel Pos 1 - Pos 4 on suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 250 m² ja absoluutkõrgus 43 m; Pos 5 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 4837 m² ja absoluutkõrgus 50.7 m; Pos 6 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 2936 m² ja absoluutkõrgus 49.5 m; Pos 7 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 2384 m² ja absoluutkõrgus 50.1 m; Pos 9 suurim lubatud hoonete arv 3, ehitisealune pind 3084 m² ja absoluutkõrgus 52.0 m.

Juurdepääsud planeeringualale on lahendatud Kvissentali teelt, standardikohane parkimine kruntidel.

Planeeringu mahus on koostatud Liikluslahendus OÜ poolt liiklusanalüüs, kus on välja toodud, et planeeringu realiseerimisel ning Kvissentali tee ja Aruküla tee ristmiku rekonstrueerimisel foorjuhitavana, on teoreetilised prognoositavad järjekorra pikkused ca 10 autot.

Tartu Linnavalitsuse 26.01.2021. a istungi protokollilise otsusega võeti Aruküla tee - Kvissentali tn - põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga - Astelpaju tänavate ristmiku ümberehitamine linna

kohustuseks, tegevus kavandati 2023. aastaks. Seega ei ole antud ristmiku rekonstrueerimine detailplaneeringu ega sellest huvitatud isiku ülesanne. Ristmiku täpne lahendus ei ole täna selge, kuid planeeringu joonistele on kantud ühe võimaliku lahendusena ringristmik vastavalt E. Jahhu projektbüroo poolt aastal 2013 koostatud tööle *Jõhvi - Tartu - Valga maantee, Aruküla tee, Kvissentali tee, ja Astelpaju tänava ringristmiku tööprojekt*.

Planeeringus on välja toodud Transpordiameti tingimused:

* Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet;

* Riigitee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud perspektiivse Tartu põhjapoolse ümbersõidu liiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi täiendavate leevendusmeetmete rakendamiseks.

* Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

* Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste, sh riigitee ristumiskoha, väljaehitamiseks. Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus, kui ei ole teisiti kokku lepitud.

Palume seisukoha kujundamiseks tutvuda planeeringulahendusega Tartu linna veebilehel:
<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-08-046>

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mati Raamat

inseneriteenistuse juhataja - linnainsener osakonnajuhataja asetäitja

Liis Randmets

736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee



TRANSPORDIAMET

Tartu Linnavalitsus
lpmko@tartu.ee
Raekoja plats 1a
50089, Tartu, Tartu maakond

Teie 09.12.2021 nr 9-3.2/DP-08-046

Meie 05.01.2022 nr 7.1-2/21/29418-2

**Tartu linn Kvissentali tee 15
detailplaneeringu kooskõlastamine**

Olete taotlenud Transpordiametilt kooskõlastust Tartu maakonnas Tartu linnas Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringule (katastritunnus 79514:036:0024, edaspidi *planeering*).

Planeeringuga soovitakse luua eeldused elamute ning tootmis- ja väikeettevõtluse tarvis hoonete rajamiseks.

Võttes aluseks ehitusseadustiku (edaspidi EhS) ja planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) **kooskõlastame** planeeringu märkustega.

Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga.

1. Majandus- ja taristuministri 03.12.2020. a määruse nr 82 „Transpordiameti põhimäärus“ § 4 kohaselt on Transpordiameti ülesandeks mh ohutuks liiklemiseks tingimuste loomine ja inimeste ning sõidukite liikuvuse põhimõtete kavandamine. Oma praktikast tulenevalt näeme, et seoses Tartu põhjapoolse ümbersõiduga võib tulevikus tekkida probleem planeeritud tupiklahendusega parkla kasutusega (Pos 7) ning planeeringualast põhjapoolse jääva Pille kinnistu (katastritunnus 79401:006:1093) juurdepääsuga. Planeeringus on kavandatud perspektiivne ühendus (Pos 11) Kvissentali tee 11 kinnistu suunas (vt joonis nr 1b: sinine nool). Pos 11 algav ühendustee vastab Tartu linna üldplaneeringuga määratud teedevõrgule (vt joonis nr 1a). Vahi alevikus Pille kinnistu detailplaneeringu eskiisiga (ei ole veel algatatud) antakse Tartu põhjapoolsest ümbersõidust lõunapoole jäävale Pille kinnistu osale üks võimalik ühendus Kvissentali tee 13 kaudu (vt joonis nr 1: heleroheline nool). Peame sobilikuks ja palume kaaluda kvartalisese ühenduse planeerimist ligikaudu Pos 6 ja 7 piirilt ja Pos 7 piiri suunas (vt joonis nr 1b: oranž nool). Ühendus kuni Pille kinnistu piirini võib osutuda vajalikuks, kuniks üldplaneeringu kohane teedevõrk on rajatud. Joonisel nr 1b oranži noolega viidatud ühendusteede rajamine ei pea olema Kvissentali tee 15 detailplaneeringu elluviimise eelduseks. Piisav on, kui ühendus Pille kinnistule märgitakse joonistele perspektiivse ja ajutise võimalusena.



Joonis nr 1a. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust.

Joonis 1b. Väljavõte planeeringu põhijooniselt. Võimalik liiklusskeem. Tähistus: tumesinine nool- planeeritud, heleroheline nool- perspektiivne, oranž nool- sobilik võimalus kuni ÜP elluviimiseni.

2. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ringristmiku puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
3. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.
4. Transpordiamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isiku või kohaliku omavalitsusega (vastavalt PlanS § 131 lg 1 kohasele halduslepingule) sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik või kohaliku omavalitsus kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee, uue ristumiskoha ning sellega seotud tehnoorkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud. Tartu Linnavalitsuse 26.01.2021. a istungi protokollilise otsusega võeti Aruküla tee – Kvissentali tn - põhimaantee nr 3 Jõhvi-Tartu-Valga - Astelpaju tänavate ristmiku ümberehitamine linna kohustuseks, tegevus kavandati 2023. aastaks. Ristmiku täpne lahendus ei ole täna selge. Planeeringu joonistele on kantud ühe võimaliku lahendusena ringristmik vastavalt E. Jahhu projektbüroo poolt aastal 2013 koostatud tööle Jõhvi - Tartu - Valga maantee, Aruküla tee, Kvissentali tee, ja Astelpaju tänav ringristmiku tööprojekt. Palume ringristmiku lahenduse täpsustamisel teha meiega täiendavat koostööd.

Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhtivspetsialist

projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

Lisad:

1. DP08046_Seletuskiri
2. DP08046_Pohijoonis
3. DP08046_Tehnovorgud

Kristi Kuuse

58603278, Kristi.Kuuse@transpordiamet.ee

From: Kristi Kuuse <Kristi.Kuuse@transpordiamet.ee>
Sent: Thursday, January 6, 2022 3:04 PM
To: Liis Randmets <Liis.Randmets@tartu.ee>
Subject: Tartu põhjapoolen ÜS

Tere

Uurisin järgi. Telefonivestluse jätkuks saadan põhjapoolse ümbersõidu viimase ja kõige aktuaalsema skeemi lingi, mida võib avalikul väljapanekul samuti kasutada:

LINK: [Projekteerimistingimuste andmine Tartu põhjapoolse ümbersõidu ehitamise ehitusprojekti koostamiseks](#)

Õige fail on "Ümbersõidu üldskeem"

Lugupidamisega

Kristi Kuuse

Peaspetsialist

Projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

+372 58 603 278

Valge 4 / 11413 Tallinn / [Transpordiamet](#)



TARTU VALLAVALITSUS

Tartu Linnavalitsus

Teie 21.01.2022 nr 9-3.2/DP-08-046
Meie 1.02.2022 nr 7-1/2-1

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringust

Olete esitanud Tartu vallavalitsusele seisukohavõtuks Tartu linnas Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu. Tartu Vallavalitus arutas 26.01.2022 toimunud vallavalitsuse istungil esitatud planeeringulahendust ja võttis järgneva seisukoha:

- Joonistel kajastada projekteeritava Tartu põhjapoolse ümbersõidu Vahi sõlme viimane lahendus ja määrata maakasutus projekteeritud lahenduse alusel.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Egle Nõmmoja
Tartu Vallavalitsus
vallaarhitekt
egle.nommoja@tartuvald.ee
5333 9166



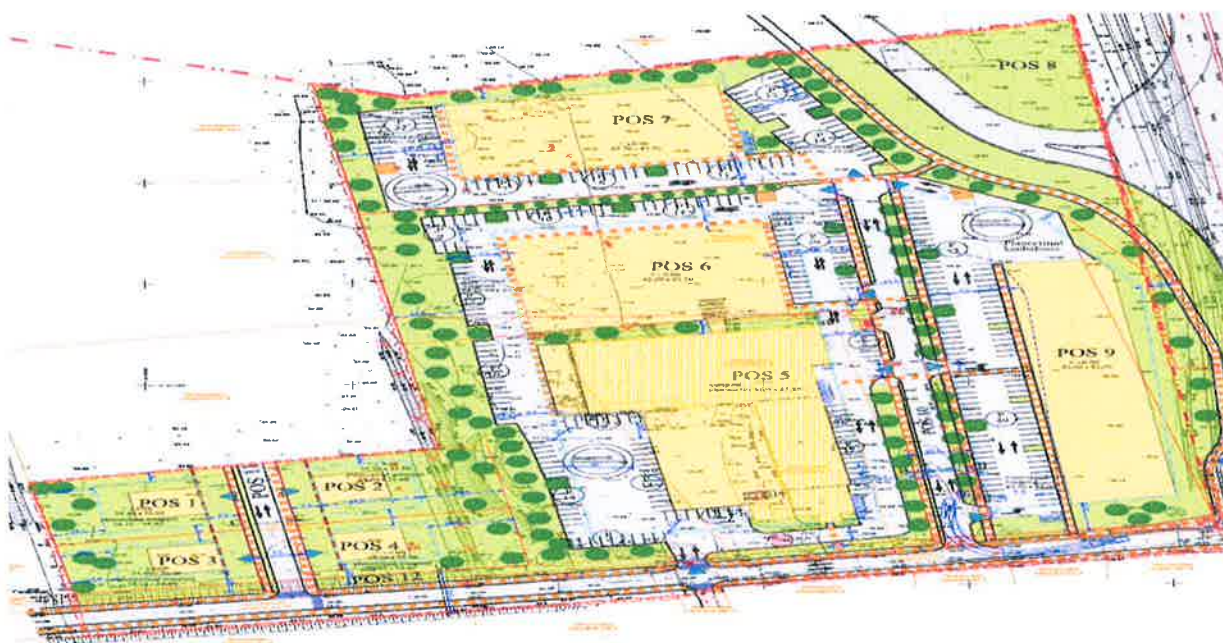
Liikluslahendus OÜ
Ristimetsa, Vedu küla Tartu vald
60536 Tartumaa
Tel +372 5238 707
info@liikluslahendus.com
<http://www.liikluslahendus.com/>
Registrikood 11999509
MTR nr: ELK 000020, ETK 000284

Töö nr: 214603

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering

Liiklusanalüüs

Täiendatud 28.03.2022.a.



Objekti aadress: Tartu linn
Tellija: Raid Invest OÜ

Koostas: Sulev Sannik

Kutsetunnistus nr 124233

Diplomeeritud teedeinsener, tase 7

Tartumaa 2021-2022

Sisukord

Sissejuhatus	3
1. Planeeritud ehitised ja juurdepääsud	3
2. Liiklussageduste prognoos	4
2.1. Olemasolevad liiklussagedused.....	4
2.2. Elamutega seotud liiklus (pos 1-4).....	5
2.3. Tootmisettevõttega seotud liiklus (pos 5).....	5
2.4. Asutuste seotud liiklus (pos 6, 7 ja 9)	5
2.5. Kaubandusega seotud liiklus (pos 7 ja 9)	5
2.6. Prognoositud liiklus.....	6
3. Läbilaskvused	9
3.1. Kvissentali tee ja kaubanduskeskuse ristmik (juurdepääs 3)	9
3.2. Kvissentali tee ja Aruküla tee ristmik	10
Kokkuvõte	11
Lisa 1 Liiklusloenduste tulemused Kvissentali tee 1 ja 1a juurdepääsul	13
Lisa 2 Liiklussagedused Aruküla tee ja Kvissentali tee ristmikul	15

Liikluslahendus OÜ	Töö nr: 214603	
Projekti nimi: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering		
Objekti aadress: Tartu linn Tartu linn		

Sissejuhatus

Käesolevas töös analüüsitakse Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi planeeringu) realiseerimisel tekkivat mootorsõidukite liiklust.

1. Planeeritud ehitised ja juurdepääsud

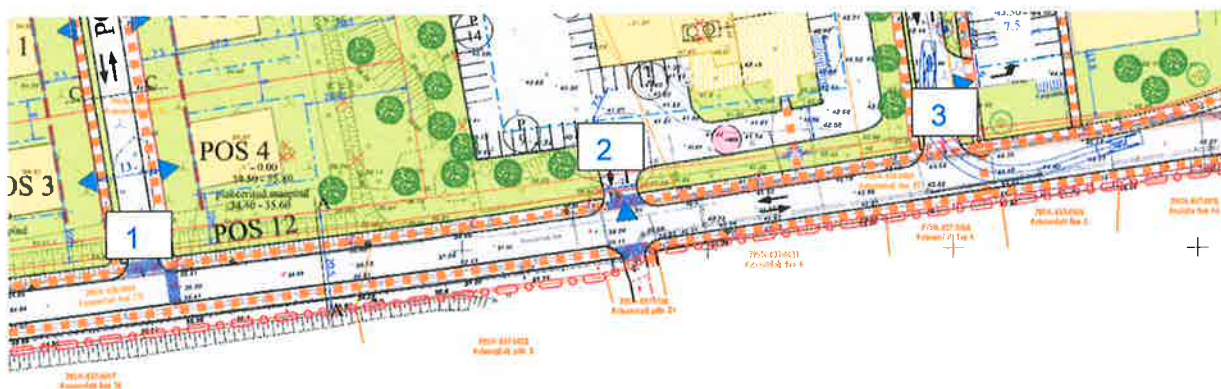
Planeeritud ehitised on esitatud tabelis 1.1 ja juurdepääsud joonisel 1.1.

Tabel 1.1. Planeeritud ehitised

Pos	kasutus	leibkondi	s. brutopind m ²	parkimiskohti
1-4	elamud	8		16
5	tööstusettevõtte, ladu, asutused		4949	89
6	restoran(kohvik), asutused		2936	71
7	asutus,		2560	64
	kaubandus		1170	39
9	asutus		700	10
	kaubandus		2997	83
			kokku	372

Lõplik otsus parkimiskohtade vajaduse kohta tehakse projekteerimise faasis, kui on selge rajatavate asutuste ja ettevõtete liikluse iseloom, kasutatav tehnoloogia, töötajate arv, külastajate arv ja muud asjaolud.

Joonis 1.1. Planeeritud väljasõidud Kvissentali teele



Liiklustahendus OL	Töö nr: 214603	
Projekti nimi: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering		
Objekti aadress: Tartu linn Tartu linn		

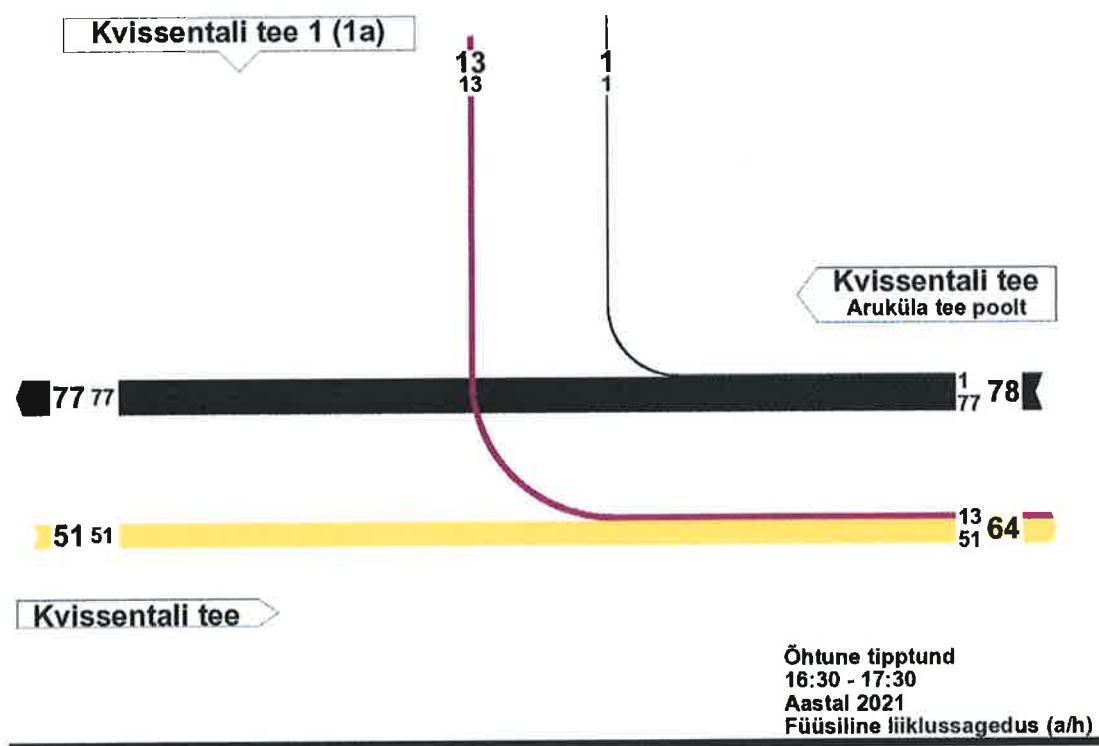
2. Liiklussageduste prognoos

Liikluse tekke arvutamisel on aluseks võetud täna teadaolevad andmed planeeritavate tegevuste kohta.

Kuna planeeringualale on ette nähtud kaubandusasutus, siis enamkoormatud tunniks on õhtune tipptund ja edaspidi vaadeldakse ainult seda.

2.1. Olemasolevad liiklussagedused

Olemasolevate liiklussageduste väljaselgitamiseks teostati liiklusuuringud planeeringuala praeguse väljasõidu juures 8. novembril 2021.a.



2020. aastal samal ajal teostatud liiklusuuringute tulemused Aruküla tee ja Kvissentali tee ristmikul on toodud lisas 2.

Liikluslahendus OÜ	Töö nr: 214603	
Projekti nimi: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering		
Objekti aadress: Tartu linn Tartu linn		

2.2. Elamutega seotud liiklus (pos 1-4)

Liiklussageduste prognoosimiseks on kasutatud varem läbiviidud uuringute tulemusi (tabel 2.1.). Eri kohtades teostatud liiklusuuringud on andnud suhteliselt sama tulemuse.

Õhtusel tipptunnil tuleb sisenevat liiklust iga 2. leibkonna (korteri, eramu) kohta 1 auto/h ja väljuvat liiklust 1 a/h iga 4. korteri/elamu kohta.

Tabel 2.1. Elamutega seotud liiklus

aasta	Liiklusloenduste andmed	leibkondade arv	loetud liiklus a/h						iga leibkond tekitab liiklust a/leibkond						iga mitmenda korteri kohta tuleb liiklust 1 a/h			
			7.30-8.30			16.30-17.30			7.30-8.30			16.30-17.30			7.30-8.30		16.30-17.30	
			sisse	välja	kokku	sisse	välja	kokku	sisse	välja	kokku	sisse	välja	kokku	sisse	välja	sisse	välja
2012	Kvissentali elurajoon	87	18	33	51	47	43	90	0,2	0,4	0,6	0,5	0,5	1,0	4,8	2,6	1,9	2,0
2018	Tartu vald, Vahi alevik	7	1	4	5	3	4	7	0,1	0,6	0,7	0,4	0,6	1,0	7,0	1,8	2,3	1,8
2021	Kambja vald, Tõrvandi	21	4	14	18	13	6	19	0,2	0,7	0,9	0,6	0,3	0,9	5,3	1,5	1,6	3,5
2021	Saku vald, Juuliku	70	11	49	60	35	14	49	0,2	0,7	0,9	0,5	0,2	0,7	6,4	1,4	2,0	5,0
	keskmine	98	16	67	83	51	24	75	0,16	0,68	0,85	0,52	0,24	0,77	6,1	1,5	1,9	4,1

Seega elamutega mõõdetavat liiklust ei lisandu. 8 leibkonna kohta tuleb õhtusel tipptunnil sisenevat liiklust 4 a/h ja väljuvat liiklust 2 a/h).

2.3. Tootmisettevõttega seotud liiklus (pos 5)

Pos 5 asub käesoleval ajal tootmisettevõtte, kus kasutatakse kokku ca 40 parkimiskohta. Planeeringu realiseerimisel suureneb parkimiskohtade vajadus hinnanguliselt kuni 50 parkimiskohani. Nagu liiklusuuringud näitasid, langeb õhtuse tipptunni aega alla poole parkimiskohtadelt lahkuvast liiklusest.

Läbilaskvusarvutustes arvestatakse õhtusel tipptunnil väljuva liiklusega 25 a/h ja siseneva liiklusega 5 a/h.

2.4. Asutuste seotud liiklus (pos 6, 7 ja 9)

Arvestades olemasolevat asutustega seotud liiklust prognoositakse, et õhtusel ajal saabub auto igale 8. parkimiskohale ja lahkub auto igalt 2. parkimiskohalt.

2.5. Kaubandusega seotud liiklus (pos 7 ja 9)

Tartus 3000 m² suuruse brutopinnaga Sõbra Selveri juures läbi viidud uuringud näitasid, et selline kaubandusasutus tekitab sisenevat ja väljuvat liiklust õhtusel tipptunnil 157 a/h. Näite

Liikluslahendus OÜ	Töö nr: 214603	
Projekti nimi: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering		
Objekti aadress: Tartu linn Tartu linn		

juures oli õhtusel tipptunnil maksimaalselt kasutuses 64 parkimiskohta ja parkimiskoha kasutamise keskmine aeg 24 minutit.

Juhul kui ka pos 9 rajatakse analoogse iseloomuga kauplus, oleks selle hinnanguline sisenev ja väljuv liiklus ca 160 a/h (parkimiskohtade suurim kasutus 65 kohta) ja pos 7 rajatava kaubanduspindade liiklus ca 60 a/h (parkimiskohtade suurim kasutus 25 kohta).

2.6. Prognoositud liiklus

Näidete põhjal prognoositud liiklus pos 7 ja 9 on esitatud tabelis 2.2 ja kogu planeeringuala liiklus tabelis 2.3. Jagunemine Kvissentali tee ja Aruküla tee ristmikul on esitatud diagrammil 2.1. ja planeeringu juurdepääsudel 2 ja 3 diagrammil 2.2.

Tabel 2.2 Näidete liiklus ja prognoositud liiklus pos 7 ja pos 9.

Kaubandus	näite liiklus	pos 7	pos 9
brutopind	2964	1170	2997
liiklust sisse	157	62	159
liiklust välja	157	62	159
Parkimiskohtade kasutus	64	25	65

Asutused	olev liiklus pos 5	pos 7	pos 9
parkimiskohti	40	64	10
liiklust sisse	5	8	1
liiklust välja	25	32	5

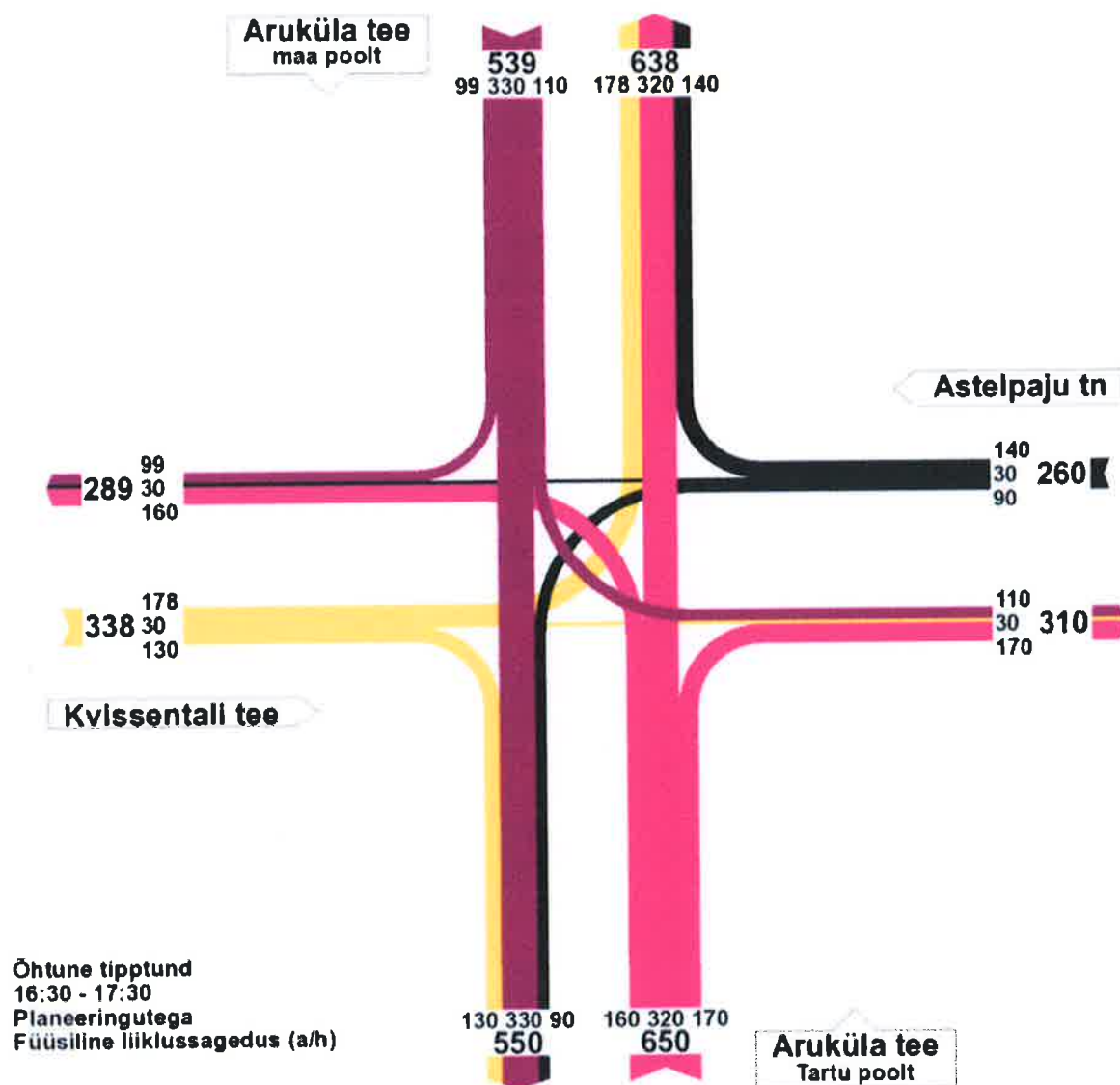
Tabel 2.3. Prognoositud liiklus

	16.30-17.30 (a/h)		
	sisse	välja	kokku
Pos 1-4	4	2	6
Pos 5	5	25	30
Pos 6	5	25	30
Pos 5-6 kokku	10	50	60
Pos 7	70	100	170
Pos 9	160	170	330
pos 7-9 kokku	230	270	500
juurdepääs 1			
juurdepääs 2			
juurdepääs 3			

Liiklustahendus OÜ	Töö nr: 214603	
Projekti nimi: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering		
Objekti aadress: Tartu linn Tartu linn		

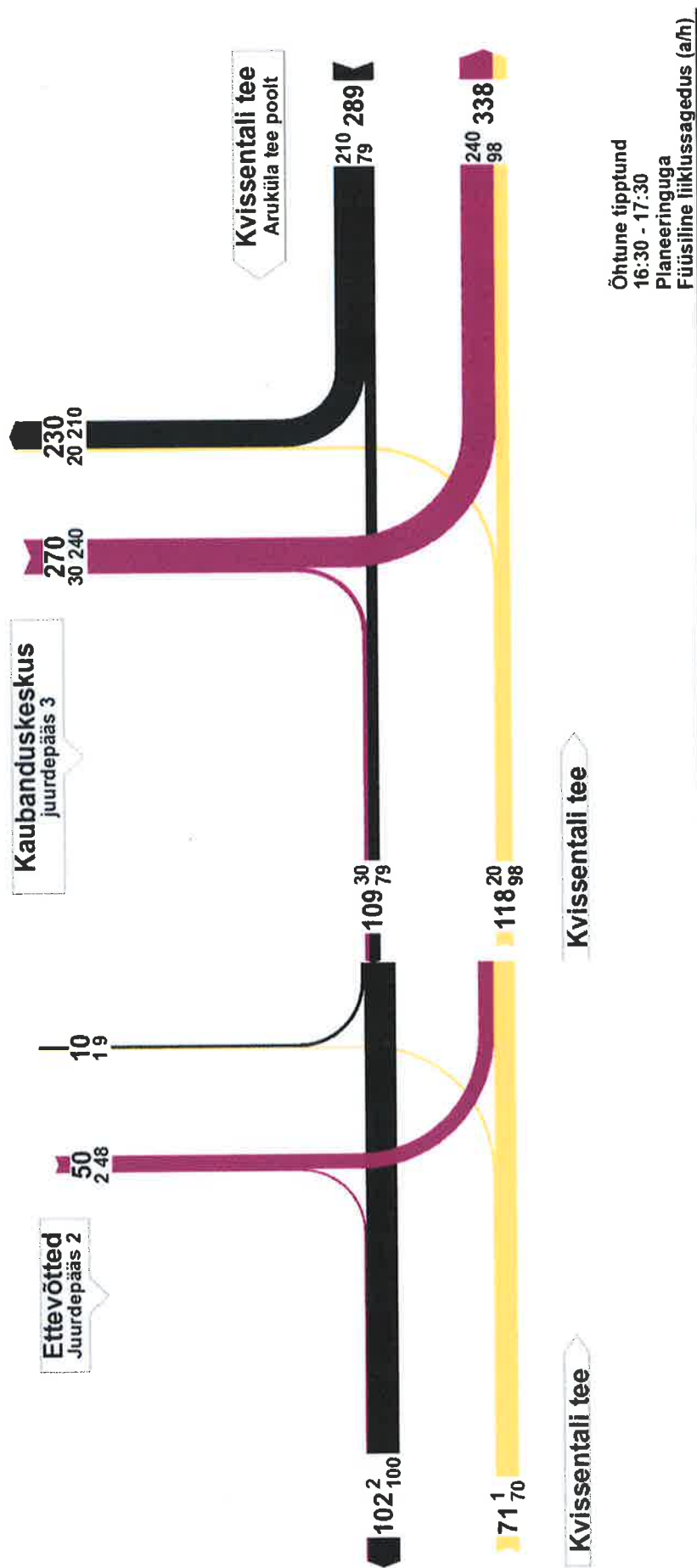
Kvissentali teel on arvestatud ka Madruse tn 13 detailplaneeringu realiseerimisel tekkiva liiklusega ja Astelpaju tänaval Ignatsi maaüksuse planeeringu ja Kalvi ja Suure-Riistapuu maaüksuste detailplaneeringu liiklusega.

Diagramm 2.1 Prognoositud liiklus Kvissentali tee ja Aruküla tee ristmikul



Liikluslahendus OÜ	Töö nr: 214603	
Projekti nimi: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering		
Objekti aadress: Tartu linn Tartu linn		

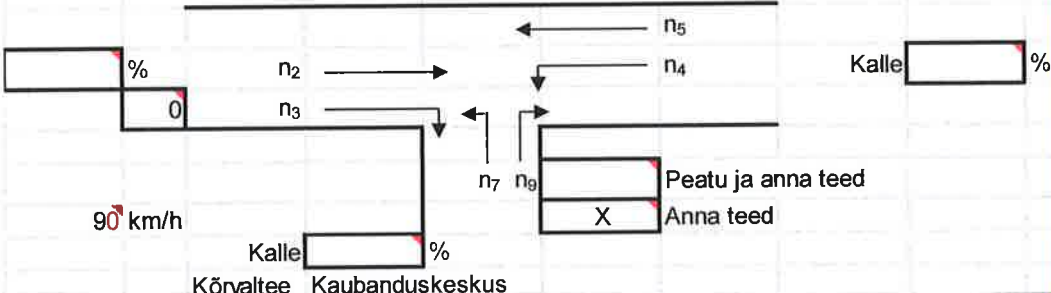
Diagramm 2.2 Prognoositud liiklus Kvissentali tee juurdepääsudel 2 ja 3



3. Läbilaskvused

3.1. Kvissentali tee ja kaubanduskeskuse ristmik (juurdepääs 3)

Tabel 3.1. Läbilaskvusarvutused juurdepääsul 3

T - KUJULINE RISTMIK						
Kvissentali tee - Kaubanduskeskus			Kuupäev: 24.03.2022.a.			
Autor: Sulev Sannik			Analüüsitav periood: öhtune tipp planeeringuga			
			Linn: Tartu linn, Tartu linn			
Võrgu kirjeldus						
Kvissentali tee						
						
Voogude jagunemine						
	2	3	4	5	7	9
Liiklus a/h	79	210	20	98	240	30
Liikluskogus sa/h	XXXXXX	XXXXXX	30	XXXXXX	270	40

m_i (sa/h)	C_m (sa/h)	C_{SH} (sa/h)	$C_R = C_m - m_i$	$C_R = C_{SH} - m$ (sa/h)	TT
270	801		531		A
40	1459	850	1419	540	A
30	1249		1219		A

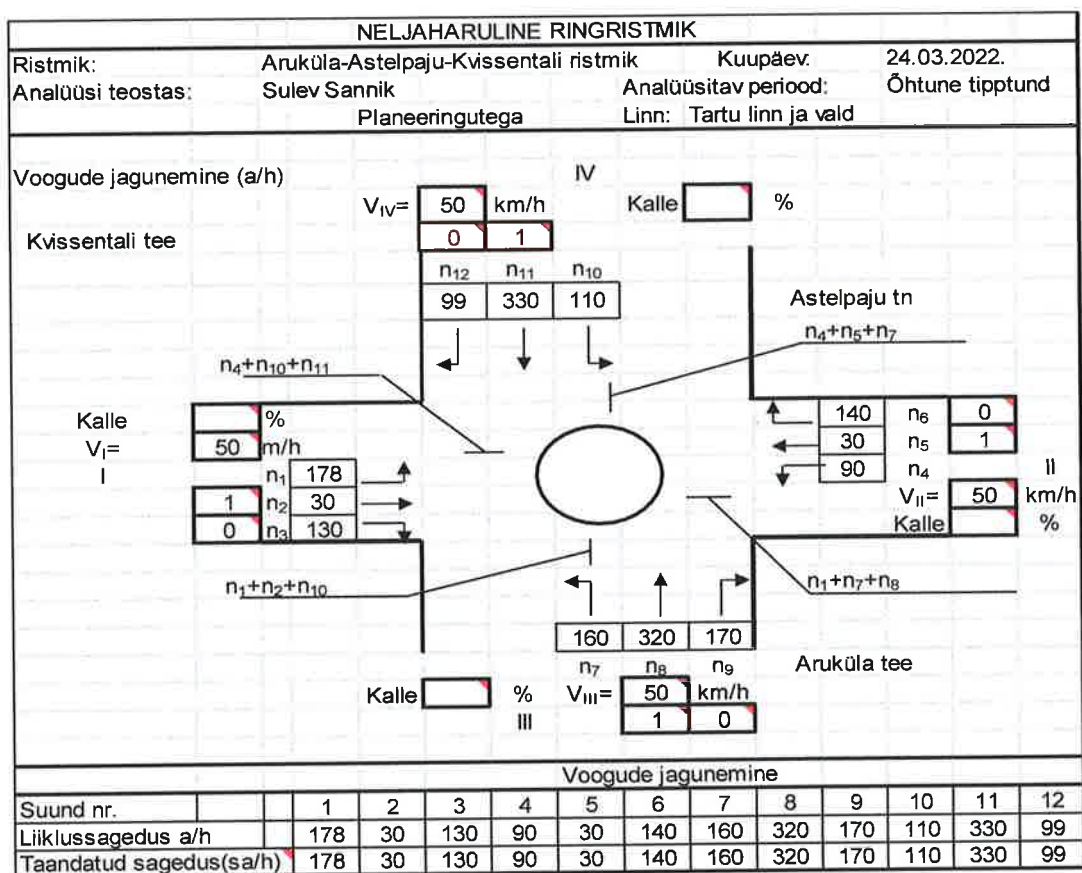
Väljasõidul juurdepääsust 3 on teoreetiline reservläbilaskvus 540 sa/h, teenindustase A.

3.2. Kvissentali tee ja Aruküla tee ristmik

Kvissentali tee ja Aruküla tee ristmik tuleb rekonstrueerida ringristmikuks või fooriga reguleeritavaks ristmikuks. Allpool on toodud ringristmiku läbilaskvusarvutused.

Kvissentali teel (haru I) on läbilaskvusest kasutatud ca 1/2 ($Z=0,46$, teenindustase A), Aruküla tee linnast väljuval suunal (haru III) ca 3/4 ($Z=0,73$, teenindustase B) ja Aruküla tee linna siseneval suunal ca 1/2 ($Z=0,59$, teenindustase A).

Tabel 3.2. Läbilaskvusarvutused Kvissentali tee ja Aruküla tee ringristmikul



HARU NR.	n_{cj} (a/h)	m_j (sa/h)	z_j	C_{mj} (sa/h)	$C_{mj} = C_{mj} * k_j$ (sa/h)	TT
I	530	338	0,46	730	730	A
II	658	260	0,40	643	643	A
III	318	650	0,73	888	888	B
IV	280	539	0,59	918	918	A
Kokku	1786	1787	0,73	3179	3179	B

Liikluslahendus OÜ

Töö nr: 214603

Projekti nimi: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering

Objekti aadress: Tartu linn Tartu linn

Fooriga ristmiku eskiislahenduse põhjal koostatud läbilaskvusarvutused andsid analoogse tulemuse. Lõplik otsus kasutatava ristmiku tüübi kohta tehakse käesoleval ajal koostatava teeprojekti käigus.

Kokkuvõte

Olemasolevate liiklussageduste väljaselgitamiseks teostati liiklusuuringud planeeringuala praeguse väljasõidu juures novembris 2021.a.

Liikluse tekke arvutamisel on aluseks võetud täna teadaolevad andmed planeeritavate tegevuste kohta. Elamute ja kaubanduskeskuse liikluse prognoosimisel on kasutatud varasemate uuringute tulemusi.

Elamutega (pos. 1 kuni 4) mõõdetavat liiklust ei lisandu (õhtusel tiptunnil sisenevat liiklust 4 a/h ja väljuvat liiklust 2 a/h).

Pos 5 asub käesoleval ajal tootmisettevõtte, kus kasutatakse kokku ca 40 parkimiskohta. Nagu liiklusuuringud näitasid, langeb õhtuse tiptunni aega alla poole parkimiskohtadelt lahkuvast liiklusest. Läbilaskvusarvutustes arvestatakse õhtusel tiptunnil väljuva liiklusega 25 a/h ja siseneva liiklusega 5 a/h. Analoogselt arvestatakse ka pos 6, 7 ja 9 asutuste liiklust - õhtusel ajal saabub auto igale 8. parkimiskohale ja lahkub auto igalt 2. parkimiskohalt.

Kaubandusega seotud liikluse prognoosimisel kasutati Tartus 3000 m² suuruse brutopinnaga Sõbra Selveri juures läbi viidud uuringuid. Juhul kui ka pos 9 rajatakse analoogse iseloomuga kauplus, oleks selle hinnanguline sisenev ja väljuv liiklus ca 160 a/h (parkimiskohtade suurim kasutus 65 kohta) ja pos 7 rajatava kaubanduspindade liiklus ca 60 a/h (parkimiskohtade suurim kasutus 25 kohta).

Prognoositud planeeringuala liiklus on esitaud tabelis 2.3. Jagunemine Kvissentali tee ja Aruküla tee ristmikul on esitatud diagrammil 2.1.

Kvissentali teel on arvestatud ka Madruse tn 13 detailplaneeringu realiseerimisel tekkiva liiklusega ja Astelpaju tänaval Ignatsi maaüksuse planeeringu ja Kalvi ja Suure-Riistapuu maaüksuste detailplaneeringu liiklusega.

Liikluslahendus OÜ	Töö nr: 214603	
Projekti nimi: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering		
Objekti aadress: Tartu linn Tartu linn		

Kvissentali tee ja Aruküla tee ristmik tuleb rekonstrueerida ringristmikuks või fooriga reguleeritavaks ristmikuks. Läbilaskvusarvutused näitavad, et kõige koormatumal harul - Aruküla tee linnast väljuval suunal on läbilaskvusest kasutatud ca $\frac{3}{4}$ ($Z=0,73$, teenindustase B). Fooriga ristmiku eskiislahenduse põhjal koostatud läbilaskvusarvutused andsid analoogse tulemuse.

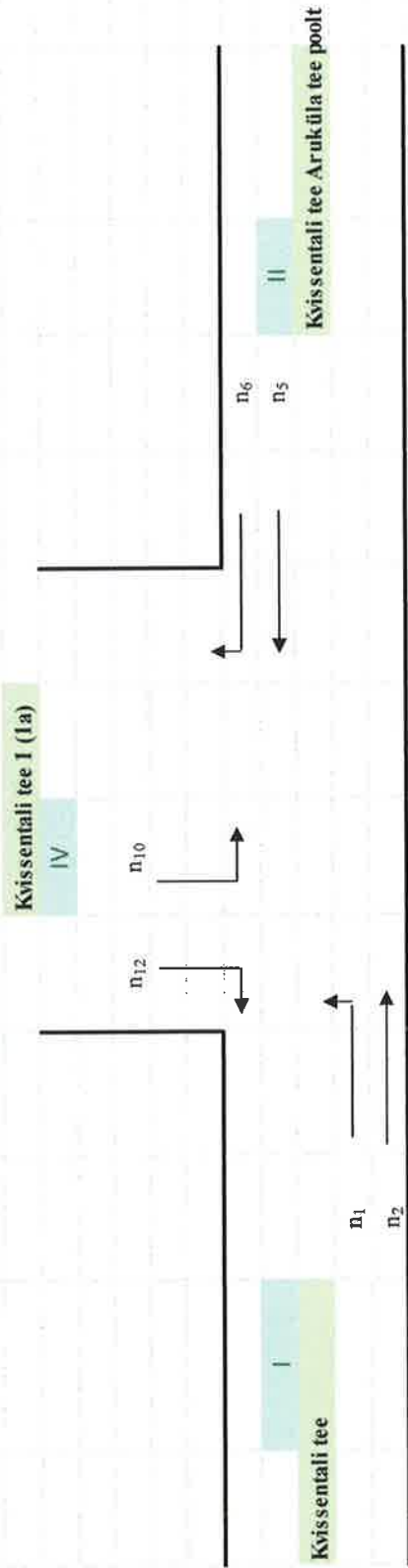
Lõplik otsus kasutatava ristmiku tüübi kohta tehakse käesoleval ajal koostatava teeprojekti käigus.

Liikluslahendus OÜ	Töö nr: 214603		
Projekti nimi: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering			
Objekti aadress: Tartu linn Tartu linn			

Lisa 1 Liiklusloenduste tulemused Kvissentali tee 1 ja 1a juurdepääsul

RISTMIKU SKEEM:

	Hommik	Õhtu
Loenduse kuupäevad		08.11.2021
Loenduse kellajad		16.30-17.30
Loenduspunkti asukoht:	Tartu linn, Kvissentali tee 1	



08.11.2021 Lühisruund	I										II										III										IV									
	Kvissentali tee										Kvissentali tee Arukülla tee poolt										#REF!										Kvissentali tee 1 (1a)									
	1 vasak		2 otse		3 parem		4 vasak		5 otse		6 parem		7 vasak		8 otse		9 parem		10 vasak		11 otse		12 parem																	
Manööver	SA	AB	VA	AR	SA	AB	VA	AR	SA	AB	VA	AR	SA	AB	VA	AR	SA	AB	VA	AR	SA	AB	VA	AR	SA	AB	VA	AR	SA	AB	VA	AR	Kokku							
16:30 - 16:45		21	1						9			1	1																				41							
16:45 - 17:00			14	1					10	1																							28							
17:00 - 17:15			8	1					27	1																							38							
17:15 - 17:30			4	1					26	2																							35							
Kokku (a/h)	0	0	0	47	4	0	0	0	0	0	0	0	72	4	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	142								
suund kokku (a/h)	0		51		0		0		77		1		0		0		0		13		0		0		0		0		0		0									
ristmik kokku (a/h)													142																											
taandatud (sa/h)	0		55		0		0		84		1			0		0		0		13		0		0		0					0									
ristmik kokku (sa/h)													153																											

keskmine taandamistegur	1.08	
	Kokku	Osatähtsus
SA - sõiduautod, väikebussid, pakiautod	133	94%
AB - bussid	8	6%
VA - veoautod	0	0%
AR - autorongid, liigendbussid	1	1%

Lisa 2 Liiklussagedused Aruküla tee ja Kvissentali tee ristmikul

Diagramm 1.1. Hommikune tipptund

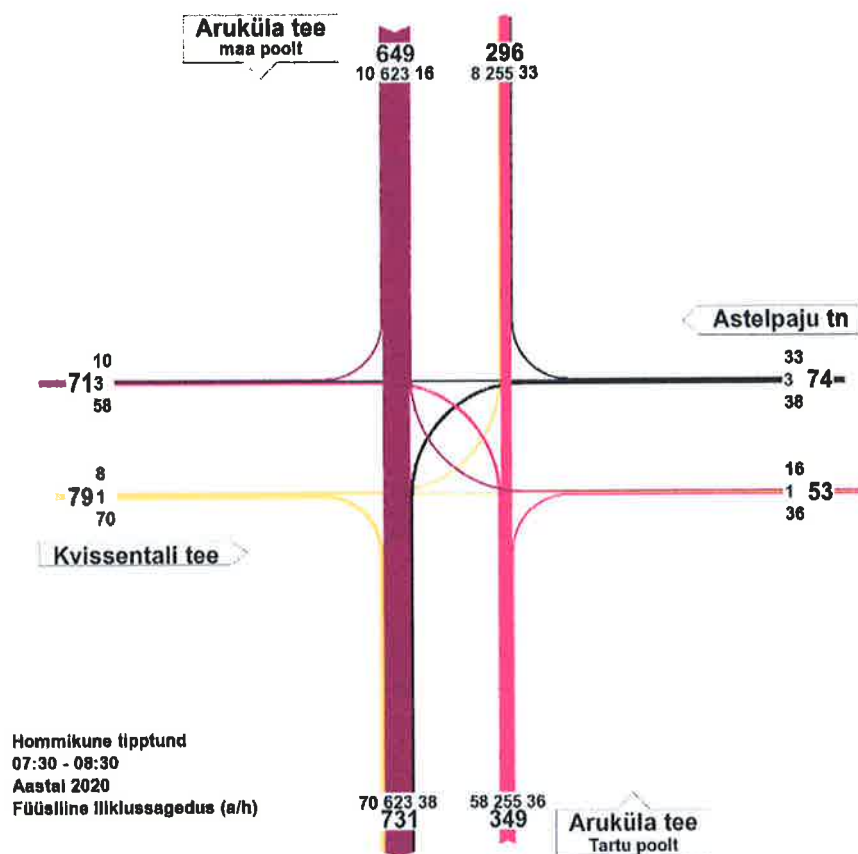
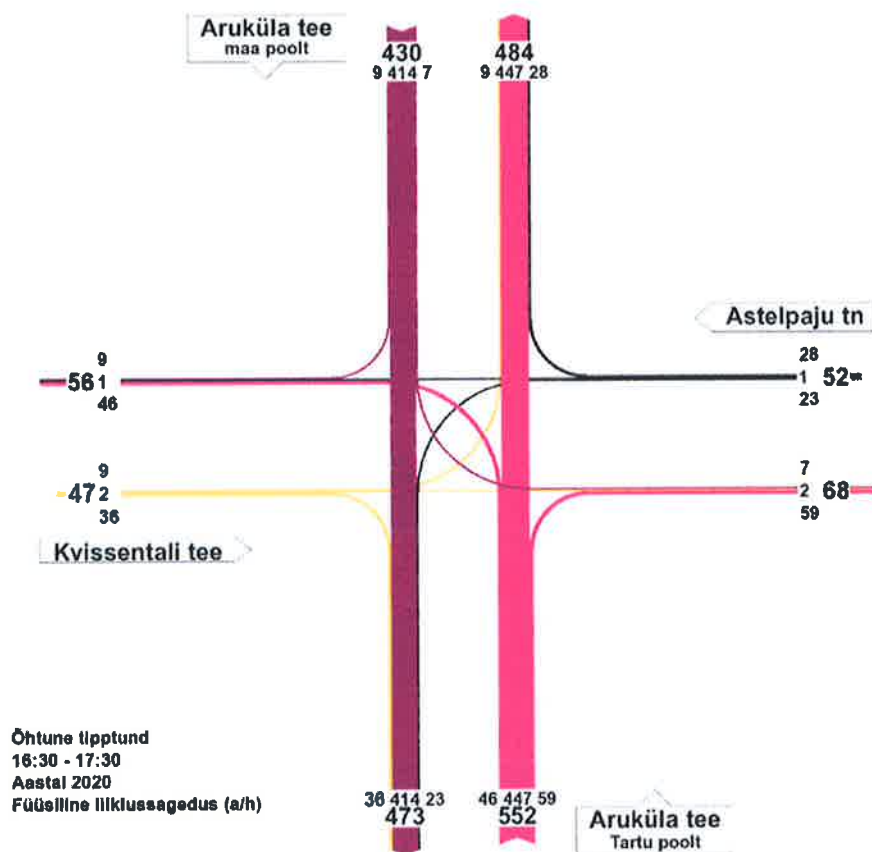


Diagramm 1.2. Õhtune tipptund



Liikluslahendus OÜ	Töö nr: 214603	
Projekti nimi: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering		
Objekti aadress: Tartu linn Tartu linn		



TRANSPORDIAMET

Tartu Linnavalitsus
lpmko@tartu.ee
Raekoja plats 1a
50089, Tartu, Tartu maakond

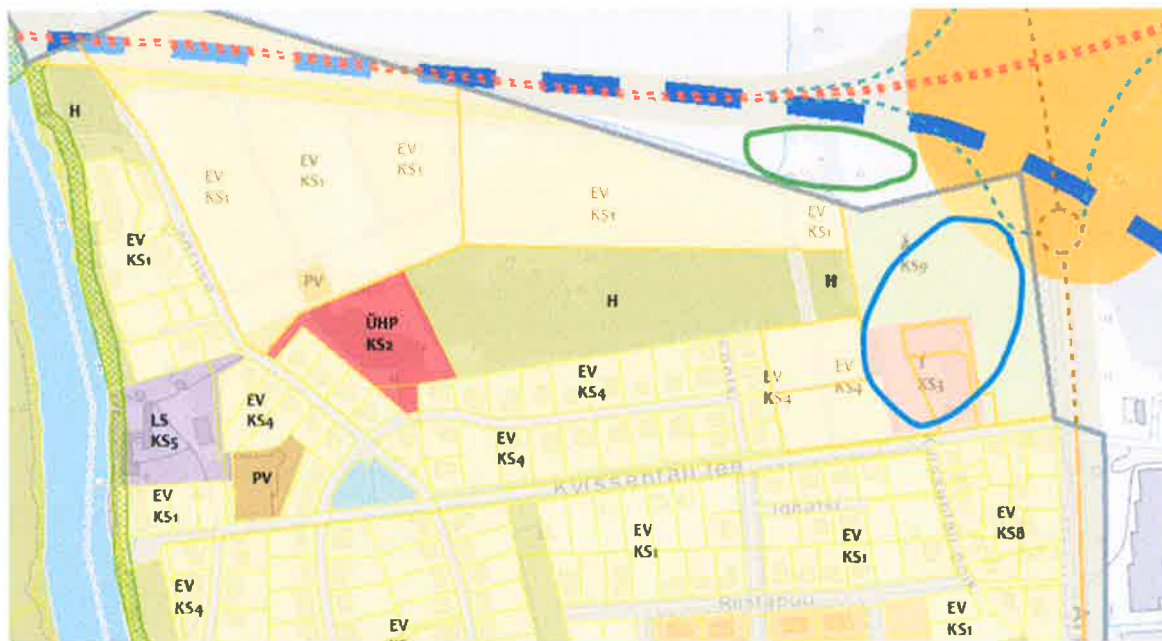
Teie 14.03.2022 nr 9-3.2/DP-08-046

Meie 01.04.2022 nr 7.2-2/22/5466-2

Teadmiseks: Tartu Vallavalitsus

Tartu linnas Kvissentali tee 15 detailplaneeringust

Täname teavitamast Tartu linnas Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu (katastritunnus 79514:036:0024) kooskõlastamisega määratud tingimustega mitte nõustumisest. Küsimus on tekkinud Tartu linna ja Tartu valla piiril, seoses Kvissentali tee 15 planeeringualaga külgneva Pille kinnistu (katastritunnus 79401:006:1093) juurdepääsuga (vt joonis nr 1).



Joonis nr 1. Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust. Tartu linnas Kvissentali tee 15 planeeringuala tähistatud sinise ringiga ja Tartu vallas Pille kinnistu lõunapoolne osa rohelise ringiga.

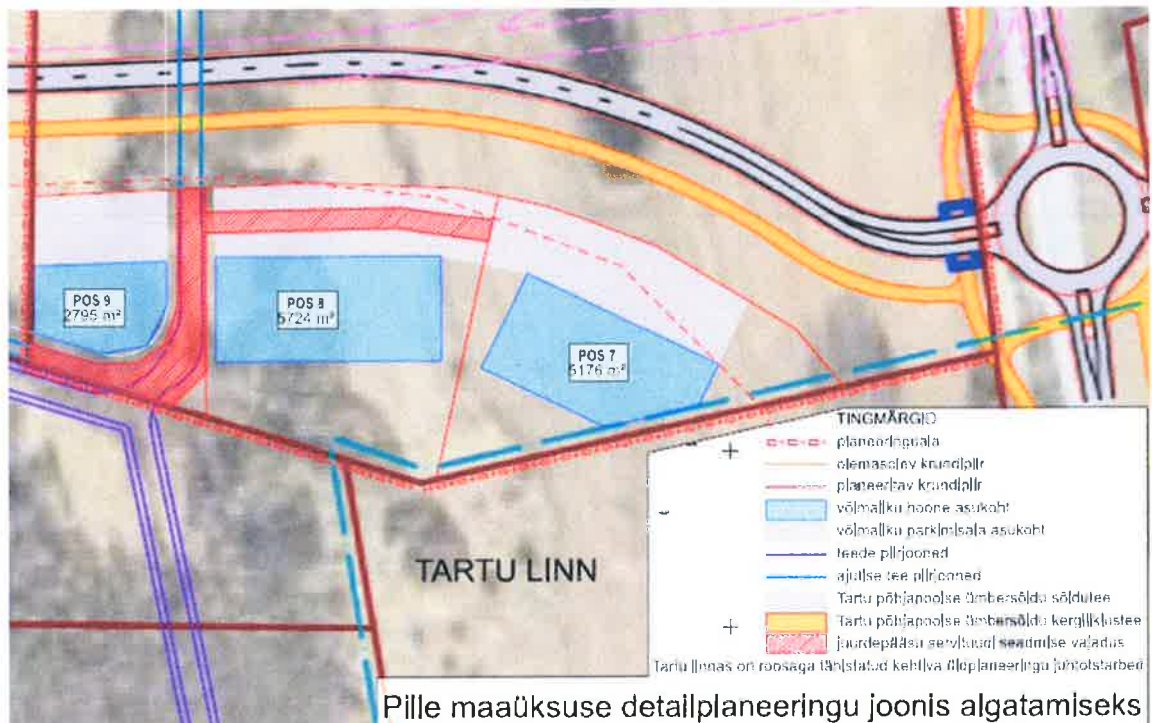
Kooskõlastasime Kvissentali tee 15 krundi planeeringu 05.01.2022 kirjaga nr 7.1-22129418-2. Kirjas teavitasime teid, et planeeringualast põhjapool Tartu valla ja Tartu linna piiril asuva Pille

kinnistu eskiisiga soovitakse Tartu põhjapoolsest ümbersõidust lõunapoole jäävale Pille kinnistu osale juurdepääs võimaldada Tartu linna territooriumilt, Kvissentali tee 13 kaudu. Palusime teil kaaluda kvartalisese ühenduse planeerimist. Nägime selleks vahetut võimalust Tartu linna üldplaneeringu kaardil kajastatud perspektiivse kõrvaltänav (ringühendusega Madruse tänav) kaudu (vt joonis nr 1).

Paraku ei ole Teie nõustunud meie 05.01.2022 kirjas toodud põhjendustega. Peamise põhjusega, et Kvissentali tee on kavandatud Kvissentali linnaosa teenindamiseks, arvestades olemasolevaid ja perspektiivseid väikeelamuarendusi.

Nõustume, et Pille maaüksusele kavandatavatele äriobjektidele juurdepääsu rajamine läbi Tartu linna väikeelamualade ei ole liiklusohutuse tagamist silmas pidades sobilik ega proportsionaalne nõue. Liikluskoosreis ja -sagedus ei vasta piirkonna planeeritud kasutusele. Siinkohal viitame Pille maaüksuse detailplaneeringu algatamise taotlusele, milles huvitatud isik on andnud indikatsiooni, et kui Tartu Vallavalitsus ei pea võimalikuks üldplaneeringut muuta, siis saab kaaluda ka ärimaa kruntide asemele ridaelamukruntide kavandamist. Palume Tartu Vallavalitsusel olukorda täpsustada.

Elamukruntide arendust toetab ka Pille kinnistu eskiislahendus, kus kolmel maaüksusel (vt joonis nr 2) on eeldatavalt puudu äriotstarbeliste hoonete vajalikke parkimis- ja manööverduspindu.



Joonis nr 2. Eskiisi kohaselt Pille maaüksuse lõunapoolsed kinnistud.

Lisaks märgime, et Tartu valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole põhjapoolsest ümbersõidust lõunapoole jäävale Pille kinnistu osale määratud ärimaa sihtotstarvet. See on kaardil täpsustamata juhtotstarbega ala, kus kehtivad hajaasustusse põhimõtted (vt joonis nr 3). Oleme seisukohal, et kui Teie ei luba sealt kavandada äriotstarbelist juurdepääsu, siis tuleb uue Tartu valla üldplaneeringuga jätta maaüksuse juhtotstarve muutmata.



Joonis nr 3. Väljavõtte kehtivast Tartu valla üldplaneeringust. Omavalitsuste piirile jääv Pille kinnistu lõunapoolne osa on tähistatud rohelise ringiga.

Linna piir ei ole antud asukohas looduses tajutav. Piirkond alles areneb. Et kõik võimalikud variandid saaksid kaalutud, tunneme huvi, kas Teie koostöös Tartu Vallavalitsusega oleksite nõus kaaluma omavalitsuste vahelise piiri muutmist. Kui Pille katastriüksuse lõunapoolse osa perspektiivsed elamukrundid hakkaksid kuuluma Kvissentali elamukvartalis, siis moodustuks põhjapoolsest ümbersõidust lõunapoolse ühetaolise maakasutusega elamuala, mille funktsionaalsust ei kahandaks administratiivpiirid.

Võttes arvesse eelnevaid asjaolusid, näeme võimalust Pille kinnistu lõunapoolse osa arendamiseks vaid juhul, kui Teie nõustute juurdepääsu andmisega Tartu linna territooriumilt, tingimusel, et antud kinnistuosal toimub vaid elamuarendus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Marek Lind

juhtivspetsialist

projekteerimise osakonna taristu kooskõlastuste üksus

Kristi Kuuse

58603278, Kristi.Kuuse@transpordiamet.ee

DIGITAALALKIRJADE KINNITUSLEHT

ALLKIRJASTATUD FAILID

FAILI NIMI	FAILI SUURUS
P2204048.pdf	2.9 MB

ALLKIRJASTAJAD

nr.	NIMI	ISIKUKOOD	AEG
1	ÜLAR ROOSE	36912262724	26.04.2022 08:04:06 +03:00

ALLKIRJA KEHTIVUS

ALLKIRI ON KEHTIV

ROLL/RESOLUTSIOON

ALLKIRJASTAJA ASUKOHT (LINN, MAAKOND, INDEKS, RIIK)

ALLKIRJASTAJA SERTIFIKAADI SEERIANUMBER

7b3c09:49:87:25:99:88:5f:84 23 2b 69 b7 61 9f

SERTIFIKAADI VÄLJAANDJA NIMI VÄLJAANDJA VÕTME IDENTIFIKAATOR

ESTEID-SK 2015 B3 AB 88 BC 99 D5 62 A4 85 2A 08 CD B4 1D 72 3B 83 72 47 51

ALLKIRJA SÕNUMILÜHEND

30 31 30 0D 06 09 60 86 48 01 65 03 04 02 01 05 00 04 20 CA 26 AB 7D 5C 80 BE 19 43 68 E9 F7 30 E2 AF 7B 61 DB DC 12 3B 11 2C 93 0D 5F 6F 5C 20 CE 46 E8

Seile kinnituslehe lahutamatu osa on lõigus "Allkirjastatud failid" nimetatud failide esitus paberil.

Vee- ja kanalisatsiooni torustikud
(ühendatakse vastavalt OÜ Lihtsad
Linnamehed töö nr 2017-01 LL projektile)

Saueveekandajatsiooni

Gaasitrass liitumispunktiga

Kaugkütte torustik

Alajaam

Liitumiskilp (joonisel parema loetavuse
huvides leppemärgi suurus üledimensioneeritud)

Madalpinge maakaabel

Keskpinge maakaabel

Tänavavalgustuse maakaabel

Sidekaabel

Tuletõrjehüdrant

Planeeritud tehnovõrgu servituut või
isikliku kasutusõiguse ala

ÜLAR ROOSE
AS Tartu Keskkatlamaja
arendus- ja haldusinsener
ÜLE VAADATUD
26.04.2022
SN: 0422-B035-7ACE

alusplaan koostas OÜ GeoBaltica 22.04.2019
üsteemis L-EST 97, kõrgussüsteemis EH2000.
äiendatud MTR Halduse OÜ tööga nr T171-16
valgustuse ristmiku liitumise teostusjoonisega"

		Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala planeering	
<small> OÜ Raid Invest Tartu valla Mõisaku tähe Kärki Tartu linn 50519 Tel: 372 5405000 E-post: valp@raidinvest.ee www.raidinvest.ee </small>		<small> Joonise nimetus: </small>	
<small> Objekti asukoht: </small>		<small> Töö nr.: </small>	
<small> Planeerija: </small>	<small> Allkiri: </small>	<small> Kuupäev: </small>	<small> Joonise nr.: </small>
Karin Raid	Saareline Invest OÜ	03.03.2022	5
<small> Huvitatud isik: </small>		<small> Mõõkava: </small>	<small> Töö nr.: </small>
Saareline Invest OÜ		1: 1000	70/18

TEHNOVÕRGUD



Ä R A K I R I

TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Päästeamet
louna@rescue.ee

12.05.2022 nr 9-3.2/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu koostölastamiseks esitamine**

Tartu Linnavalitsuse 9. detsembri 2008. a korraldusega nr 1319 algatati Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering. Planeeringust huvitatud isik on Saareline Invest OÜ ja planeeringu koostaja OÜ Raid Invest.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele "Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostölastamise alused" esitame koostatud detailplaneeringu koostölastamiseks Päästeameti Lõuna päästkeskusele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust
digitaalselt allkirjastatud
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

16.05.2022

Ümbriku sisu



J00NIS5_tehnovorgud_06_07_2022.pdf



J00NIS6_tänavate_ristlõiked_12_05_2022.pdf



Kviss_3D_20.04.2022.pdf



Kvissentall tee 15_seletuskiri_06.07.2022.pdf



J00NIS1_Situatsiooni_Joonis_25.11.2021.pdf



J00NIS2_linnaehituslik_09_06_2022.pdf



J00NIS3_olemasolev_oluk_12_05_2022.pdf



J00NIS4_põhijoonis_13.06.2022.pdf



Ümbriku allkirjad

KARIN RAID - Allkiri on kehtiv
planeeringu koostaja
47506212729 - Allkirjastatud 06. juuli 2022 kell 09:42



PJOTR VOROBJOV - Allkiri on kehtiv
35711292710 - Allkirjastatud 06. juuli 2022 kell 09:51



PJOTR VOROBJOV - Allkiri on kehtiv
35711292710 - Allkirjastatud 06. juuli 2022 kell 09:59



ALLKIRJASTA



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

23.08.2022 nr 899

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Linnavalitsuse 9. detsembri 2008. a korraldusega nr 1319 algatati Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering. Planeeringust huvitatud isik on Saareline Invest OÜ ja planeeringu koostaja Raid Invest OÜ.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 5,5 ha asub Ülejõe linnaosas Tartu valla piiril Jõhvi - Tartu - Valga maantee ääres. Lisaks Kvissentali tee 15 sihtotstarbeta maa krundile hõlmab ala tootmismaa krunde Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a ning transpordimaa krunde Kvissentali tee T1, Kvissentali tee T11, Kvissentali tee T27, osaliselt Kvissentali tee T13, Kvissentali tee T15 ja Kvissentali tee T29. Planeeringualal asuvad ühekorruselised laohooned, naabruses üksikelamud.

Detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada neli üksik- ja kaksikelamumaa krunti (Pos 1 - Pos 4), üks tootmishoone maa krunt (Pos 5), kolm kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa ning väikeettevõtluse ja -tootmise hoone maa krunti (Pos 6, Pos 7, Pos 9), neli tee- ja tänavamaa krunti (Pos 8, Pos 10, Pos 11, Pos 12).

Kruntidel Pos 1 - Pos 4 on suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 250 m² ja absoluutkõrgus 43.00; Pos 5 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 4837 m² ja absoluutkõrgus 50.70; Pos 6 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 2936 m² ja absoluutkõrgus 49.50; Pos 7 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 3107 m² ja absoluutkõrgus 50.10; Pos 9 suurim lubatud hoonete arv 3, ehitisealune pind 3697 m² ja absoluutkõrgus 52.00.

Planeeringuala asub hästi vaadeldavas asukohas - linna "väravas" ja tulevase liiklussõlme ääres, mistõttu tuleb erilist tähelepanu pöörata hoonestuse kavandamisel linnaruumilise terviklikkuse saavutamisele ja parima professionaalse arhitektuurse terviklahenduse leidmisele. Seetõttu tuleb korraldada Pos 6, Pos 7 ja Pos 9 hoonete projekteerimiseks vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurikonkurss.

Planeeringuga on kavandatud Kvissentali tee äärde planeeringuala ulatuses uue jalgte rajamine, olemasoleva juurdepääsu likvideerimine ja kolme uue juurdepääsutee rajamine Kvissentali teelt. Nõuetekohane parkimine on lahendatud kruntidel, täpne parkimislahendus selgub projekteerimisel. Sõltuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest, tuleb hoonete projekteerimisel ette näha mugavas kohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks.

Säilitada tuleb võimalikult palju olemasolevat (väärtuslikku kompaktset) haljastust. Kõrghaljastust peab olema vähemalt 10% iga ärikruundi pindalast, elamukruntidel peab olema haljastust vähemalt 40%, millest 25% kõrghaljastust. Pos 5 lääneküljele on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine, mis eraldab kavandatava äri- ja tootmismaa elamumaast. Pos 10 tänav on ette nähtud kujundada alleena. Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (istikute liik, kõrgus, läbimõõt, istutusskeem jms) antakse ehitusprojekti mahus. Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Planeeringus näidatud uue haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel. Haljastus tuleb rajada koos hoonete ja rajatistega.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on sademevee eesvooluks olevate kraavide uuring ja nende korrastamine (nt puhastamine, süvendamine, nõlvade kindlustamine) ning vajadusel (uuringute tulemusel) vooluhulka piisavate rajatise kavandamine ja rajamine Kvissentali tee 15 kruundi igakordse omaniku poolt. Planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee (sh Kvissentali tee äärne kõnnitee) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanalisatsiooni välja ehitaja on Kvissentali tee 15 kruundi igakordne omanik. Planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine on planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eeldus. Vastava kokkuleppe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Planeering on kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Planeering on kooskõlastatud Transpordiameti ja Päästeameti Lõuna päästeskusega ning tehtud koostööd Tartu Vallavalitsusega.

Avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et linna kaalutlusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse kuni 30. juunini 2015. a kehtinud redaktsiooni § 22 lg 1 punkti 33, kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 10 lg 6¹ punkti 4, § 18 lg 1, lg 2 punkti 2, Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 7. oktoobri 2021. a otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu Kvissentali tee 15 kruundi ja lähiala detailplaneering vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku ajaks 12. - 26. september 2022. a ja kohaks Tartu linna koduleht <http://www.tartu.ee> ja Tartu infokeskus raekojas. Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada küsimusi e-posti teel: lpmko@tartu.ee.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.



Adressaadid vastavalt nimekirjale

24.08.2022 nr 9-3.2/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu avalik väljapanek**

Vastavalt planeerimiseseaduse § 135 lg-le 6 anname teada, et Tartu Linnavalitsuse 23.08.2022. a korraldusega nr 899 võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering.

Detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada neli üksik- ja kaksikelamumaa krunti (Pos 1 - Pos 4), üks tootmishoone maa krunt (Pos 5), kolm kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ning väikeettevõtluse ja -tootmise hoone maa krunti (Pos 6, Pos 7, Pos 9), neli tee- ja tänavamaa krunti (Pos 8, Pos 10, Pos 11, Pos 12).

Kruntidel Pos 1 - Pos 4 on suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 250 m² ja absoluutkõrgus 43.00; Pos 5 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 4837 m² ja absoluutkõrgus 50.70; Pos 6 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 2936 m² ja absoluutkõrgus 49.50; Pos 7 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 3107 m² ja absoluutkõrgus 50.10; Pos 9 suurim lubatud hoonete arv 3, ehitisealune pind 3697 m² ja absoluutkõrgus 52.00.

Planeeringuala asub hästi vaadeldavas asukohas - linna "väravas" ja tulevase liiklussõlme ääres, mistõttu tuleb erilist tähelepanu pöörata hoonestuse kavandamisel linnaruumilise terviklikkuse saavutamisele ja parima professionaalse arhitektuurse terviklahenduse leidmisele. Seetõttu tuleb korraldada Pos 6, Pos 7 ja Pos 9 hoonete projekteerimiseks vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurikonkurss.

Planeeringuga on kavandatud Kvissentali tee äärde planeeringuala ulatuses uue jalgte rajamine, olemasoleva juurdepääsu likvideerimine ja kolme uue juurdepääsutee rajamine Kvissentali teelt. Nõuetekohane parkimine on lahendatud kruntidel, täpne parkimislahendus selgub projekteerimisel. Sõltuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest, tuleb hoonete projekteerimisel ette näha mugavas kohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks.

Säilitada tuleb võimalikult palju olemasolevat (väärtuslikku kompaktselt) haljastust. Kõrghaljastust peab olema vähemalt 10% iga ärikrundi pindalast, elamukruntidel peab olema haljastust vähemalt 40%, millest 25% kõrghaljastust. Pos 5 lääneküljele on ette nähtud kõrghaljastuse rajamine, mis eraldab kavandatava äri- ja tootmismaa elamumaast. Pos 10 tänav on ette nähtud kujundada alleena. Istutatavate puude liik, arv ja asukohad, võimaliku madalhaljastuse lahendus, hekkide kõrgus, muud parameetrid (istikute liik, kõrgus, läbimõõt, istutusskeem jms) antakse ehitusprojekti mahus. Haljastuse kavandamisel peab looma selle kasvuks sobilikud tingimused. Planeeringus näidatud uue haljastuse paiknemine on illustratiivne ja täpne asukoht antakse projekteerimisel. Haljastus tuleb rajada koos hoonete ja rajatistega.

Planeeringu realiseerimise eelduseks on sademevee eesvooluks olevate kraavide uuring ja nende korrastamine (nt puhastamine, süvendamine, nõlvade kindlustamine) ning vajadusel (uuringute tulemusel) vooluhulka piisavate rajatise kavandamine ja rajamine Kvissentali tee 15 krundi igakordse omaniku poolt.

Ä R A K I R I

Planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee (sh Kvissentali tee äärne kõnnitee) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanalisatsiooni välja ehitaja on Kvissentali tee 15 krundi igakordne omanik. Planeeringukohaste rajatiste väljaehitamine on planeeritud ehitusõiguse realiseerimise eeldus. Vastava kokkuleppe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimub 12. - 26. september 2022. a. Planeeringu ja selle lisadega paberkujul on võimalik tutvuda infokeskuses Tartu raekoja esimesel korrusel, digitaalsete materjalidega Tartu linna veebilehel www.tartu.ee (Valdkonnad > Maad, Ehitus ja Planeeringud > Planeerimine > Planeeringud > Detailplaneeringud), otsetee: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-08-046>

Detailplaneeringu kohta on võimalik esitada arvamusi e-posti aadressil: lpmko@tartu.ee või veebikeskkonnas: <https://tartu.ee/et/planeerimine-info#avalikul-valjapanekul-planeeringud>.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust
digitaalselt allkirjastatud
dokumendi originaaliga


Ruth Plakk
29.08.2022

Nimi	Aadress	Indeks
KOOVIT, OLGA	Aruküla tee 46	51017 Tartu
MUDROV, GENNADI	Kvissentali tee 2	51017 Tartu
SEJEV, EHAR	Kvissentali tee 4	51017 Tartu
VILIPUU, KRISTEL	Kvissentali tee 6	51017 Tartu
VILIPUU, REVO	Kvissentali tee 6	51017 Tartu
TRUUS, MARJU	Raatuse 18-9	51009 Tartu
KAPTENIMAJA OÜ	Mõisavahe 59-16	50707 Tartu
KUPRI, MERLE	Lootsi 3	51017 Tartu
KUPRI, ARVI	Lootsi 3	51017 Tartu
ETS, VEIKO	Lootsi 1	51017 Tartu
LAANE, RENÉ	Ignatsi 4	51017 Tartu
TREIAL, RANNO	Jaama 56a-4	50604 Tartu
TREIAL, MARI-LIIS	Ignatsi 6	51017 Tartu
JÜRGENS, MEIT	Uus 61-31	50606 Tartu

E-post: toomas.pihu@wmajand.ee, andrus@inoxbaltic.ee, hennkampus@hot.ee, kylli.kell@reib.ee,
kristel.vilipuu@mail.ee, sejev@hot.ee, allikas1@gmail.com, tartuvv@tartuvv.ee,
info@transpordiamet.ee

Tel 739 0397, kuulutus@postimees.ee

PM 29.08.2022

Kuulutuste tellimine internetist kuulutus.postimees.ee | Tel 739 0397, e-

EHITUS

Vannitoa ehitus. Tel 631 3330.

PÖLLUNDUS

Astelpaju. Võimalus korjata ise marju või lõigata oksti koos marjadega. Hind 1.50 €/kg. Põld asub Vedu külas, Tartust 16 km. Tel 5665 9355.

SÕIDUKID

Ostame autosid. Ülihead hinnad! Tel 5626 3993.

Sõidukite kokkuost, keretööd. Tel 5566 6625, www.autobody.ee.

Ostame teie auto. Tel 5693 2565.

TEENUSED

Kaardid ennustavad tel 900 1727.

Pottsepatööd. Tel 502 5424.

Võlgade sissenõudmine. Tel 520 4306.

TÖÖ

Tartu Kesklinna kool (Kroonuaia 7, Tartu) võtab tööle täiskohaga võimla valvuri-koristaja. Tööle asumise aeg: esimesel võimalusel (tööaeg kl 14-22). Kontakt: majandusala-juhataja tel 5332 4971.

Tartu Kesklinna kool otsib oma meeskonda klassiõpetajat (0,1 ametikohta). Vajalik kvalifikatsiooni-nõuetele vastav haridus (või omandamisel magistriraad), hea suhtlemis- ja meeskonnatööoskus. Tööle asumise aeg on 1. september. Avaldus, CV, haridust tõendava dokumendi koopia palume saata e-aadressil kool@kesklinna.tartu.ee. Lisainfo telefonil 746 1755 või 524 7749, Kersti Vilson, direktor.



Roheline
HEAKORD

ÄRITEADE



Tartu linnavalitsus võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu. Detailplaneeringuga antakse võimalus kruntide moodustamiseks, 4 väikeelamu, 1 tootmishoone ja 5 ärihoone rajamiseks. Elamute ehitisealune pind on kuni 250 m² ja absoluutkõrgus 43 m; tootmis- ja ärihoonetel kuni 4837 m² ja 52.0 m. Planeeringuala suurus on 5,5 ha. Avalik väljapanek toimub 12.–26. IX Tartu infokeskuses raekojas ja www.tartu.ee

MUUD

OSTAME pallaslaste jt eesti kunstnike maale, graafikat, skulptuure ning vanaaegset mööblit, lauahõbedat, portselani, ikoone, raamatuid jm vanavara
Raha kohe! Tel 554 6341

Seal, kus sulgub eluraamat,
algab mälestustemaa.

Aime Tsirk

Südamlik kaastunne Evelin
Tsirgule kalli emakaotuse puhul.

Kolleegid Tallinna

Siiras ka
Mihkile ja
kalli abika
vanav

Ma
kaol
Aren

Andres

Avaldame sü
Brita Puusem
p

Transp

Aime

Avaldame süga
Alarile ja tema j
kaotuse

Tarmo, Tanel, T

Saatja: erkipisuke@gmail.com

Saadetud: 26.09.2022 10:42:09

Kellele: Urmas Ahven; Ruth Plakk; LV üldmail; Liis Randmets

Teema: Küsimused ja ettepanek seondvalt Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu väljapanekuga

Tere

Tartu Linnavalitsus võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu

(<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-08-046>), millega antakse võimalus kruntide moodustamiseks, 4 väikeelamu, 1 tootmishoone ja 5 ärihoone rajamiseks.

Sellega seondvalt on tekkinud allolevad küsimused ja ettepanekud:

1. **Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine korralduses kirjutate, et planeeringuga on kavandatud Kvissentali tee äärde planeeringuala ulatuses uue jalgte rajamine, olemasoleva juurdepääsu likvideerimine ja kolme uue juurdepääsutee rajamine Kvissentali teelt.**

Tekib küsimus, miks rajatakse jalgte üksnes planeeringuala ulatuses? Sellisel juhul tekib kummaline olukord, kus vahetult enne Lootsi tänavat jääb väike lõik ilma kõnniteeta ning nõnda võib tekkida ebatavalises kohas tee ületamise risk. Mõistlik oleks jalgte rajada kuni Lootsi tänavani.

2. 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.

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.

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?

Ootan Teie vastuseid.

Saatja: **Raul Keba** <raul@ristal.ee>
Date: E, 26. september 2022 16:50
Subject: Kvissentali tee 15 detailplaneering
To: <lv@tartu.ee>
Cc: <allikas1@gmail.com>, Kelli Ristal <kelli@ristal.ee>

Tervist

Esitan Teile kliendi – **Kim Allikas** nimel ja ülesandel arvamuse Kvissentali tee 15 detailplaneeringu avalikustatud lahendusele.

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.

Lugupidamisega

Raul Keba

Kim Allikas lepinguline esindaja

Vandeadvokaat | RISTAL KEBA PARTNERID Advokaadibüroo

Pärnu mnt 20, Tallinn

tel +372 514 3434

raul@ristal.ee

Tartu Linnavalitsus

Raekoja plats 1a (raekoda)

50089 Tartu

lv@tartu.ee

Digitaalse allkirjastamise kuupäev

ARVAMUS

KVISSENTALI TEE 15 DETAILPLANEERINGULE

Tartu Linnavalitsuse menetluses on Kvissentali tee 15 lähiala detailplaneering (edaspidi ka **DP**), mis on vastu võetud linnavalitsuse 23.08.2022 korraldusega nr 899.

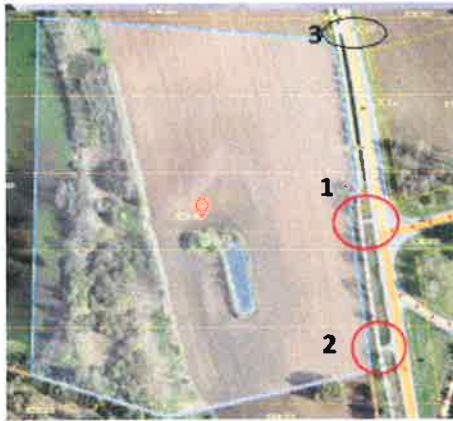
Käesolevaga esitan kliendi **Kim Allikas**, isikukood 37505212723 nimel arvamuse DP avalikustatud lahendusele.

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.

I Asjaolud

- 1.1 Kliendile kuulub Pille kinnistu (kat tunnus 79401:006:1093), mis asub avaliku riigitee Tartu-Jõgeva-Aravete ääres. Pille kinnistu külgneb Kvissentali tee 15 planeeringualaga (planeeringuala jääb kinnistust lõunasse). Kliendile kuulub kaasomandis ka Müta kinnistu (kat tunnus 79601:001:1069). Pärast riigi poolt teostatavat sundvõõrandamist ei ole Pille lõunapoolisel ega Müta kagupoolisel osal juurdepääsu avalikult kasutatavale teele.
- 1.2 Täna pääseb Pille kinnistule mootorsõidukiga Tartu-Jõgeva-Aravete teel asuvate kahe mahasõidu kaudu (vt allpool joonisel p 1 ja 2). Naaberkinnistul – Juta kinnistul, katastritunnus 79401:006:1095 paikneb samuti riigiteelt mahasõit (vt allpool joonisel p 3), kuid seda ei kasutata juurdepääsuna Pille kinnistule.



- 1.3 22.12.2021 korraldusega nr 1.1-3/21/551 andis Transpordiamet 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).
- 1.4 Transpordiameti 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. Pille kinnistu lõunapoolne osa piirneb Tartu linna üldplaneeringus näidatud kavandatava tänavakoridoriga Kvissentali tee 13 maaüksusel ning mõeldud oli juurdepääs kavandatavalt tänavalt.
- 1.5 Tänapäevaks on selgunud, et Tartu linn sellise juurdepääsu rajamisega ei nõustu. Nimelt on Tartu Linnavalitsus 14.03.2022 kirjas nr 9-3.2/DP-08-046 asunud seisukohale, et 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. Tartu Linnavalitsus lisas viidatud kirjas, et Kvissentali tee on kavandatud Kvissentali linnaosa teenindamiseks arvestades olemasolevaid ja perspektiivseid väikeelamuarendusi. Täiendava liikluse suunamine väikeelamute vahele ja Kvissentali teele, lisaks Tartu linna üldplaneeringuga ja detailplaneeringutega kavandatule, ei ole liiklusohutuse tagamist silmas pidades võimalik.
- 1.6 Meile teadaolevalt pöördus Transpordiamet antud küsimuses Tartu linna poole 1.04.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/5466-2, milles selgitas, et Pille maaüksuse detailplaneeringu algatamise taotluses on huvitatud isik nõus kavandama Pille kinnistule ärimaa kruntide asemele ridaelamukrundid. Lisaks palus Transpordiamet Tartu linna seiskohta, 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.*

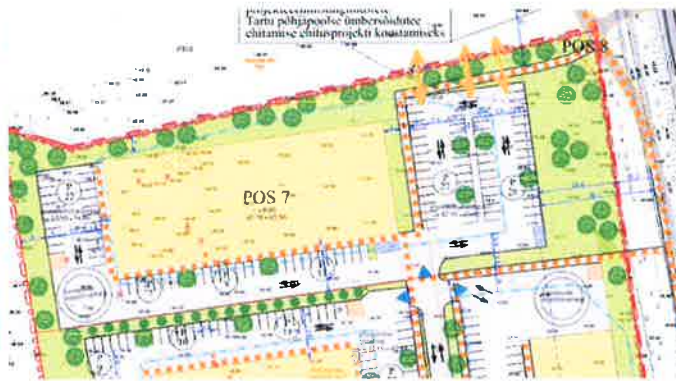
- 1.7 Meile ei ole teada, kas Tartu Linnavalitsus on Transpordiameti pöördumisele vastanud (DP materjalide hulgas vastust ei leidu) ning mis seisukohale linn asus.

II Arvamus DP lahendusele

- 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 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.
- 2.4 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 elumumaana (ridaelamud).
- 2.5 Arhitektibüroo Peil on projekteerinud Pille maaüksusele polüfunktsionaalse keskuse, mille põhjapoolne osa – suurema brutopinnaga ja valdavalt kaubandus-teenindushoonetest 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 kinnistuosaga koormus Kvissentali tänava elamute infrastruktuurile on väike, see ei häiri kohalikku liiklust.
- 2.6 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 põhimõttega, mille üheks ülesandeks on tagada ruumilise struktuuri olemasolu.
- 2.7 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 (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 maanteeetsoonist tänavaga, kus oleks kahes reas kõrghaljastus.



Joonis 1



Joonis 2

- 2.8 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.
- 2.9 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 kavandatavat Tartu põhjapoolset ringteed (eesmärgiks T3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee ühendamine E263 Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteega).
- 2.10 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 argumentid, millega keeldutakse juurdepääsust Pille kinnistule, on seotud just nimelt varasema lahendusega, mil Kvissentali tee 15 DP juhtfunktsiooniks oli elamumaa.
- 2.11 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 tee 15 kinnistu põhjusel, et Kvissentali tee on kavandatud Kvissentali linnaosa teenindamiseks, arvestades olemasolevaid ja perspektiivseid väikeelamuarendusi.
- 2.12 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.

- 2.13 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.
- 2.14 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.
- 2.15 Soosides vastuvõetud DP lahendust ning mitte arvestades Transpordiameti poolt esitatud ettepanekuid, suunab linn suurema liikluskoormuse just Kvissentali teele ja olemasolevate ja perspektiivsete väikeelamuarenduste vahele.
- 2.16 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.
- 2.17 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.
- 2.18 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 ümbersõidu rajamisega. Tegemist on märkimisväärse muudatusega võrreldes Transpordiameti poolt kooskõlastatud planeeringulahendusega, mida oleks tulnud menetleda kui ÜP-d muutvat detailplaneeringut.
- 2.19 Vaidlust ei ole asjaolu üle, et Kvissentali tee 15 DP puhul tuleb arvestada Jõhvi-Tartu-Valga 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 Kvissentali tee 15 kinnistu kirdenurk ÜP-s toodud mahus riigimaa koosseisu.

- 2.20 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.
- 2.21 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 võimalik kaitsta oma või avalikke huve, mis võivad olla vastuolus planeeringu algatajate eesmärkidega*.
- 2.22 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.
- 2.23 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).

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, 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.

- 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 maanteega, mistõttu võib müratase mõjutada negatiivselt elamute planeerimist maaüksusele.
- 3.3 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.
- 3.4 Mis puudutab taotletud juurdepääsu täiendavat liikluskoormust ja liiklusohutust, siis esitame Teile vastavas valdkonnas pädeva ettevõtte – Osaühingu Stratum ekspertarvamuse (lisa 1). 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 tipptunnis, 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.*

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

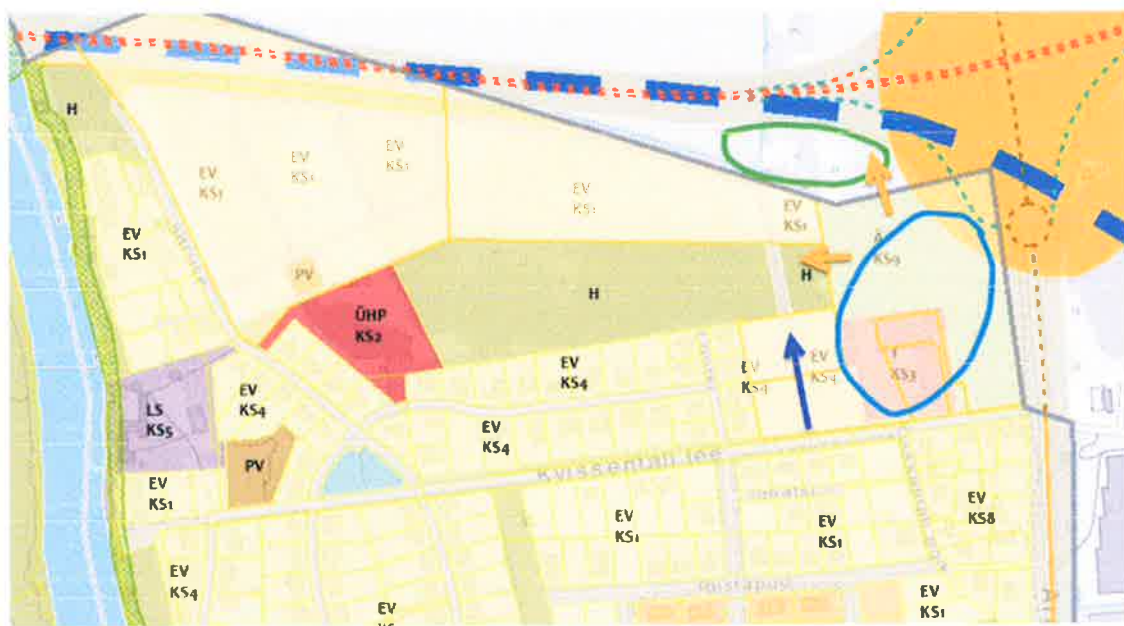
Raul Keba
Vandeadvokaat
Kim Allikas lepinguline esindaja

Lisa: Osaühing Stratum eksperthinnang.

Ekspertarvamus Tartu linn, Kvissentali 15 DP

Töös antakse hinnang Tartus, Kvissentali 15 detailplaneeringu võimaliku perspektiivse ühenduse kohta Pille kinnistuga.

Seoses Tartu põhjapoolse ümbersõidu rajamisega muutub probleemseks Tartu vallas asuva Pille kinnistu (katastritunnus 79401:006:1093) juurdepääs. Juurdepääs on mõistlikul viisil võimalik vaid Tartu linna kaudu.



Skeem 1 Väljavõte Tartu linna üldplaneeringust, sinise noolega on näidatud üldplaneeringu perspektiivne ühendus ja oranži nooltega võimalikud ühendused üldplaneeringu tänavavõrgu realiseerumiseni.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on kavandatud perspektiivne ühendus Kvissentali 11 ja 13 suunas Kvissentali teelt skeemil 1 sinise noolega näidatud kohas.

Ligipääs Pille kinnistule on mõistlik kuni vähemalt üldplaneeringu kohase teedevõrgu rajamiseni rajada läbi Kvissentali 15 kinnistu. 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. Sellele on viidanud ka Transpordiamet oma kirjas 01.04.2022.

Kvissentali 15 planeeringualale on kavandatud rajada ~300 parkimiskohta. Kui selle poolt genereeritavale liiklusele lisada Pille kinnistu võimaliku arenduse ~30 sõidukit tipptunnis, siis selle mõju Kvissentali 15 koguliiklusele marginaalne.

Ekspertidena oleme arvamisel, et 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. Juurdepääsu planeerimisel tuleb

| arvestada ka kergliiklejatele ohutute liikumisvõimaluste loomisega. Konkreetsed lahendus- ja ohutusmeetmed töötatakse välja projekteerimise järgmises faasis.

Tallinnas, 26.09.2022. aastal.

Koostasid:

Margus Nigol

Dago Antov

/allkirjastatud digitaalselt/

From: Liis Randmets <Liis.Randmets@tartu.ee>
Sent: Tuesday, September 27, 2022 4:32 PM
To: Egle Nõmmoja <egle.nommoja@tartuvald.ee>
Subject: Pille MÜ ja valla ÜP

Tere!

Saime Kvissentali tee 15 krundi DP avalikul väljapanekul naabri arvamuse (lisatud fail), kus kirjeldatakse ka Pille maaüksuse arenguid (p 2.4 ja 2.5).
Palun ütle, mida seal üldplaneering sätestab.

Parimate soovidega
Liis Randmets

Saatja: egle.nommoja@tartuvald.ee

Saadetud: 28.09.2022 11:54:42

Kellele: Liis Randmets

Koopia: Anni Teetsmann

Teema: RE: Pille MÜ ja valla ÜP

Tere

Meie uus ÜP näeb Pille kü ja osal Müta kü ette ÄT juhtfunktsiooni:

5.5. KAUBANDIS-, TEENINDUS- JA BÜROOHOONE NING TOOTMIS JA LOGISTIKAKESKUSE MAA-ALA (ÄT)

Kaubandus-, teenindusja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT)

Kaubandus-, teenindus-, toidlustus-, 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 tootmistevõime arendamine, st kergetööstus- ja keskkonnasõbralike ettevõtete rajamine. Maa-ala planeerimisel tuleb lähtuda järgnevast:

1. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kuni 60 % krundi pindalast;
2. hoonete kõrgus põhimahul kuni 14 m, erandid on lubatud tehnoloogilistest vajadustest tulenevalt;
3. ohtlike ja suurõnnetuse ohuga ettevõtete rajamisel tuleb nende asukoha määramisel arvestada kavandatava tegevuse iseloomu (sh ettevõttest lähtuvaid riske ja ohtu) ja ettevõtte riske ümbritsevale alale ning piirkonnas tundlike alade (elamute ja üldkasutatavate hoonete või vastava juhtotstarbega maa-ala) paiknemist. Soovitav on vältida ettevõtte ohualade tundlike aladega kattumist ning kavandamisel riigimaantee äärde (eriti põhimaantee) tuleb arvestada elutähtsate teenuste toimepidevuse säilitamisega;
4. arendusalade kattumisel jääkreostuskolletega tuleb esimeses järjekorras likvideerida reostunud pinnas ja asendada see ohutu pinnasega;
5. suuremahuliste äri- ja tootmishoonete visuaalsete häiringute ning tehnogeensete maastike mõju vähendamiseks on soovitatav rajada liigendatud fassaadiga ning mitmekesisema välisilmega hooneid;
6. uue keskkonnahäiringuid põhjustava objekti rajamisel arvestada naaberalade tundlikkusega. Lähtuda tuleb eesmärgist vähendada keskkonnahäiringuid võimalikult suures ulatuses, eelkõige arvestades kavandatava tegevuse iseloomust tulenevalt vajalikku kaugust elamupiirkonnast jt tundlikest aladest;
7. rajada kaitsehaljastus tootmisalade üleminekul tundlikuks maakasutuseks (elamud, ühiskondlikud ja puhkefunktsiooniga hooned). Kaitsehaljastuse rajamine on vajalik tootmistevõimega kaasnevate ning visuaalsete häiringute leevendamiseks. Võimalusel ja olemasolu korral kasutada selleks olemasolevat kõrghaljastust. Kõrghaljastatud haljasriba laius toimimiseks kaitsehaljastusena peab olema üldjuhul vähemalt 30–50 m.

Kim on meile Pille kü DP algatamise taotluse juurde lisanud ka skeemid.

Lugupidamisega

Egle Nõmmoja

Tartu Vallavalitsus

vallaarhitekt

egle.nommoja@tartuvald.ee

5333 9166

Tartu Linnavalitsus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3, 51003 Tartu
lpmko@tartu.ee

13. oktoober 2022

Saareline Invest OÜ seisukohad Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapanekul esitatud vastuväidetele ning küsimustele

Advokaadibüroo Eversheds Sutherland Ots&Co kliendiks on Saareline Invest OÜ, kelle nimel esitame käesolevaga seisukohad Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi: **Detailplaneering**) avalikul väljapanekul Kim Allika (Allikas) esitatud küsimustele ja Erki Pisukese tõstatatud küsimustele

1. Detailplaneeringule esitatud Müta ja Pille maaüksuse omaniku Kim Allika lepingulise esindaja vastuväited on põhjendamatud

Esitatud vastuväidetes leitakse järgmist:

- 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 kahes 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. Vastuväites esitatakse ettepanek pikendada Pos 10 tänavat kuni Müta maaüksuseni.
- Naaberkrundidel 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.

Seega põhinevad esitatud vastuväited kokkuvõtlikult argumentidel, et Detailplaneeringuga tuleb ette näha juurdepääs Pille ja Müta lõunapoolsetele maaüksustele Detailplaneeringu ala kaudu ning kuigi vastuväite esitaja ei ole seda otsesõnu väitnud, võib järeldada tema seisukohta, et ka Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 17a ja Kvissentali tee 13 kinnisasjadele tuleb määrata juurdepääs Detailplaneeringu ala kaudu. Lelame, et need vastuväited on alljärgnevatel põhjustel alusetud.

Esmaolt selgitame, et Saareline Invest OÜ-l puudub:

- informatsioon riigiga peetavate läbirääkimiste või selle asjaolude kohta riigiteele rajatava liiklussõlme, selle lahenduse või Müta ja Pille maaüksustest maade võõrandamise osas.

Informatsioon Müta ja Pille maaüksuste omanike ning Transpordiameti vahel peetud võimaliku kirjavahetuse osas;

- dokument, sh eskiislahendus, mis näitaks, millist lahendust Müta ja Pille maaüksusele on nende omanik kavandamas (meile teadaolevalt ei ole hetkel menetluses ühtegi detailplaneeringut nimetatud maaüksuste osas). Nimelt, vastuvälites on avaldatud, et *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. 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).*

Seetõttu ei käsitle meie seisukohad eelnimetatud aspekte ega juurdepääsude detailset lahendamist Müta või Pille maaüksustele, kuna teadmata Müta ja Pille maaüksuse omaniku selgeid kavatsusi, ei ole võimalik planeerida ega hinnata lahenduse haakumist, kasutusintensiivsust vms mõju Detailplaneeringu lahendusele. Küll aga, jäädes selle juurde, ei oma kõnealune puuduolev informatsioon niikuinii sisulist tähtsust Detailplaneeringuga ette nähtud lahendusele.

Esmalt juhime tähelepanu sellele, et Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud „Tartu linna üldplaneering 2040+“ (edaspidi: **Üldplaneering**) näeb ette uue tänava rajamise, mille algus on Detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud Pos 11 (100% transpordimaa sihtotstarve).

Antud perspektiivne tänav kulgeb esmalt üle praeguse Kvissentali tee 11 kinnisasja ning suundub seejärel edasi Kvissentali tee 11, 13 ja 17a suunas. Selle perspektiivse tänavaga on planeeritud ja tulevikus tagatud muuhulgas juurdepääs Kvissentali tee 11, 13 ja 17a kinnisasjadelt avalikult kasutatavale teele. Sellega on muuhulgas planeerimisseaduse (edaspidi: **PlanS**) § 126 lg 1 p 4 kohane ülesanne igakülgelt täidetud. Seega, Detailplaneeringu lahendus vastab igakülgelt Üldplaneeringule ning ühes sellega viiakse ellu Üldplaneering, mis on PlanS § 124 lg 2 järgi detailplaneeringu üheks peamiseks eesmärgiks.

Oleme teadlikud, et Tartu linn on 14.03.2022 kirjas nr 9-3.2/DP08-046 (adresseeritud Transpordiametile ja Tartu vallale) teatanud, et juurdepääsu rajamine Pille kinnisasjale sama perspektiivse tee kaudu ei ole võimalik (see põhineb eelkõige eeldusel, et maaotstarve saab olema äriotstarbeline). Detailplaneeringust huvitatud isik Saareline Invest OÜ ei vaidle sellele vastu, kuid leiab samas, et kõnealuse Pos 11 tänava kaudu oleks siiski võimalik tagada juurdepääs ka nii Pille kui ka Müta lõunapoolsetele maaüksustele, kui Tartu linn ja Tartu vald leiavad selleks tulevikus võimaluse.

Samas, vastuväidetes välja pakutud täiendava või alternatiivse juurdepääsu rajamiseks Detailplaneeringu põhijoonisel esitatud Pos 7 krundi kaudu Detailplaneeringust huvitatud isik Saareline Invest OÜ võimalust ei näe. Vastuväidetes esitatud selline lahenduseettepanek on põhjendamatu. Ühtlasi on see vastuolus Üldplaneeringuga ette nähtud lahendusega, kuna sellist läbivat ühendustänavat, nagu soovib vastuväidete esitaja, Üldplaneering ette ei näe. Seda eelkõige põhjusel, et Üldplaneeringu kohane läbiv ühendustänav on juba Detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud Pos 11 kaudu lahendatud.

Senise informatsiooni põhjal oli vastuväidete esitajal kavas rajada Pille maaüksusele ridaelamud, mis vastuväidete punktist 2.5 nähtuvalt on nüüdseks asendunud mõttega rajada sinna Spa hotell. Samas, nagu eelnevalt välja tõime, tegelikkuses ei ole mistahes detailplaneeringuid sellisteks arendusteks alustatud, mistõttu jäävad vastuväidete esitaja sellekohased väited paljasõnalisteks. Jäädes selle juurde, sõltumata vastuväidete esitaja võimalikest kavatsusest, on tulevikus juurdepääsu rajamine Müta ja Pille maaüksustele võimalik lahendada tulevastes Tartu valla poolt koostatavate detailplaneeringutega, mida meile teadaolevalt hetkel siiski käimas ei ole.

Ühtlasi, käesoleval ajal on Pille ja Müta maaüksused 100% maatulundusmaa otstarbega, millele on juurdepääsud maatulundusmaana kasutamiseks olemas, mida mõeldakse ka vastuväidete punktis 1.2. Maatulundusmaana praegusel viisil kasutamisel (niitmiseks jms töödeks) on tulevikus juurdepääsuks võimalik kasutada Üldplaneeringuga kavandatud perspektiivset tänavat (mille algus on kõnealuse Detailplaneeringu Pos 11 kaudu). Ühes sellega ei ole põhjendatud ka vastuväidete punktis 3.4 esitatud ning OÜ Stratum hinnangule tuginev väide, et kuni Üldplaneeringuga ette nähtud teedevõrgu rajamiseni

tuleb juurdepääs rajada läbi Kvissentali 15 kinnisasjaga. See tähendaks ebamõistlikku tagajärge Detailplaneeringust huvitatud isikule, kuna Detailplaneeringu ala tuleks pelgalt ajutisel eesmärgil ümber planeerida olukorras, kus tegelikult hetkel juurdepääsuvajadus puutub (see on niigi tagatud riigiteelt) ning on tulevikus võimaldatav rajatava uue tänava kaudu. Selline lahendus ei oleks kooskõlas PlanS § 124 lg 2 kohase eesmärgiga luua planeeringualale terviklik ja pikaajaline lahendus.

Alusetu on ka vastuväidete punktis 2.15 esitatud väide, et Detailplaneeringuga ette nähtud juurdepääsulahendus toob kaasa täiendava liikluskooormuse just Kvissentali teele ja olemasolevate ja perspektiivsete väikeelamuarenduste vahele. Detailplaneeringu koostamise käigus on koostatud ka Detailplaneeringu Liiklusanalüüs (töö nr 214603), milles on jõutud kokkuvõtlikult lahendusele, et Detailplaneeringu lahendus too kaasa märkimisväärselt liikluskooormuse kasvu antud piirkonnas.

Täiendavalt juhime tähelepanu ka sellele, et eksitav on vastuväidetes esitatud positsioon, et justkui toetaksid vastuväidete esitaja ettepanekut juurdepääsutee osas Transpordiameti 01.04.2022 kirjas nr 7.2-2/22/5466-2 esitatud seisukohad. Antud kirjast tuleneb üksnes Transpordiameti täiendav ettepanek, et kui Pille kinnisasjale juurdepääsu ei ole võimalik tagada perspektiivse Madruse tänava pikenduse kaudu (kujutatud Detailplaneeringu põhijoonisel Pos 11) äriotstarbelisel eesmärgil, võiks kaaluda omavalitsuste vahelise piiride muutmist, et Pille kinnisasjad kuuluksid samuti Kvissentali elamukvartalis. Seega toetab ka Transpordiameti viidatud kirjast tulenev seisukoht Üldplaneeringust ja Detailplaneeringust tulenevat juurdepääsulahendust juhaks, kui Pille kinnisasi kujuneb tulevikus elamumaaks.

Kokkuvõtvalt leiame, et Pille ja Müta maaüksuste juurdepääs avalikult kasutatavale teele (maaüksuste kasutusotstarbe muutmise soovi korral) peab toimuma kohalike omavalitsuste üldplaneeringute alusel, kokkuleppel kohalike omavalitsuste ning Müta ja Pille maaüksuste omanike selget visiooni kajastava detailplaneeringu koostamise käigus, kuid seda ei saa rajada Detailplaneeringu põhijoonisel kujutatud Pos 10 kaudu.

2. Erki Pisukese küsimuste ja ettepanekutega seonduv

Madruse 4 kinnisasja omanik Erki Pisuke on esitanud küsimused ja ettepanekud, seoses:

- Planeeritud kõnnitee ulatumisega;
- Madruse 13 maaüksuse täitepinnase veoteega.

Kvissentali tee 15 detailplaneeringuga on kavandatud planeeringuala ulatuses uue kõnnitee rajamine Kvissentali tee äärde. See on seotud planeeringuala realiseerimisega kaasnevate jalgsi liiklejatele lisa liikumisvõimaluste loomisega. Kvissentali tee ääres on täna ühepoolne kõnnitee olemas, mis tagab liikumisvõimalused Kvissentali elamurajooni. Planeeringuala ulatuses on kavandatud Kvissentali teele kahe kõnnitee ületamiseks ülekäigurajad. Tulevikus on võimalik planeeringualale Kvissentali tee ääres kõnniteed edasi pikendada Emajõe suunas, koostades selleks vastavad projektid jms.

Mis puudutab Madruse 13 täitepinnase vedu, siis juhime esmalt tähelepanu sellele, et antud küsimus ei ole otseselt seotud Detailplaneeringu alaga, mistõttu ei vajagi see reguleerimist Detailplaneeringuga (Madruse 13 kinnisasi ei ole Detailplaneeringu ala osaks).

Samas, Madruse 13 täitepinnase veo osas on Madruse 13 ja Kvissentali tee 15 omanikud pidanud läbirääkimisi. Täpne ehitusjärjekord, pinnaseveo ajakava jms asjaolud ega Madruse 13 kinnistu arendusplaan ei ole tänaseks selgunud. Detailplaneeringu põhijoonel kujutatud Pos 11 on kavandatud avalikult kasutatav tänavaks, mis pärast väljaehitamist antakse üle omavalitsusele. Pärast tee maa üle andmist kohalikele omavalitsusele on teedel veoste lubamine kohaliku omavalitsuse pädevuses.

Lugupidamisega
[allkirjastatud digitaalselt]
Kaarel Berg
vandeadvokaat
Saarelina Invest OÜ lepinguline esindaja

Saatja: Liis Randmets

Saadetud: 19.10.2022 14:01:00

Kellele: Erki Pisuke

Koopia: Urmas Ahven; Ruth Plakk

Teema: RE: Küsimused ja ettepanek seondult Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu väljapanekuga

Tere!

Linnavalitsus võtab esitatud arvamuste osas seisukohad eeldatavalt 25.10 istungil.
Seejärel saadame vastuvõetud seisukohad Teile.

Täitepinnase veo aeg ei ole täna teada.

Lugupidamisega

Liis Randmets

736 1253

From: Erki Pisuke <erkipisuke@gmail.com>

Sent: Wednesday, October 19, 2022 12:55 PM

To: Liis Randmets <Liis.Randmets@tartu.ee>; Ruth Plakk <Ruth.Plakk@tartu.ee>; Urmas Ahven <Urmas.Ahven@tartu.ee>

Subject: Re: Küsimused ja ettepanek seondult Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu väljapanekuga

Tere

Uurin, millal võiks esitatud küsimustele vastust oodata?

Öelge palun ka, kunas on teile teadaolevalt planeeritud alustada täitepinnase veoga Madruse 13 kinnistule läbi Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13, **Kvissentali tee 15** ja Kvissentali tee 17a kruntidele rajatava tee- ja tänavamaa kaudu?

Tänud ette!

Lugupidamisega

Erki Pisuke

Madruse 4



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

25.10.2022 nr 1166

Seisukohtade võtmine Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul laekunud arvamuste osas ning avaliku arutelu aja ja koha määramine

Tartu Linnavalitsuse 09.12.2008. a korraldusega nr 1319 algatati Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering. Planeeringust huvitatud isik on Saareline Invest OÜ ja planeeringu koostaja Raid Invest OÜ. Tartu Linnavalitsuse 23.08.2022. a korraldusega nr 899 võeti planeering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 12. - 26.09.2022. a.

Avaliku väljapaneku jooksul esitasid arvamusi kaks isikut.

Erki Pisuke soovib Kvissentali tee äärde planeeritud kõnnitee pikendamist kuni Lootsi tänavani ja Madruse tn 13 detailplaneeringus sätestatud pinnaseveo marsruudi fikseerimist ka Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringus, kuna see on kavandatud läbi Kvissentali tee 15 krundi.

Kim Allikas soovib talle kuuluvale Tartu vallas asuvale Pille maaüksusele juurdepääsu Kvissentali teelt läbi Kvissentali tee 15 krundi. Leitakse, et planeeringulahenduses tuleb ette näha perspektiivne ühendustee Tartu linna (planeeringuala) ja Tartu valla vahel ning ühendus on vajalik, et tagada pärast riigi poolt teostatavat ärälõiget tekkivatele Pille ja Müta lõunapoolsetele maaüksustele juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning ka linna ja valla teedevõrgu ühendamiseks laiemas mõttes.

Linn edastas esitatud arvamused planeeringust huvitatud isikule, kes on linnale esitanud arvamuste osas omapoolsed seisukohad, leides kokkuvõtvalt, et Pille ja Müta maaüksuste juurdepääs avalikult kasutatavale teele (maaüksuste kasutusotstarbe muutmise soovi korral) peab toimuma kohalike omavalitsuste üldplaneeringute alusel, kokkuleppel kohalike omavalitsuste ning Müta ja Pille maaüksuste omanike selget visiooni kajastava detailplaneeringu koostamise käigus.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus chitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste osas seisukohad vastavalt lisale.

2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.

3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 10.11.2022. a kell 15.00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.

4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär

Esitatud arvamused	Linna seisukohad
<p>1. Erki Pisuke:</p> <p><i>Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule sunnamine 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 tänava jääb väike lõik ilma kõnniteeta ning nõnda võib tekkida ebatavalises kohas tee ületamise risk. Mõistlik oleks jalgtee rajada kuni Lootsi tänavani.</i></p>	<p>Selgitus</p> <p>Detailplaneeringu ülesanne ei ole kogu linnaosa teede ja tänavate lahenduse andmine, vaid detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimumiseks 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>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.</p> <p>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?</p> <p>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.</p> <p>Lisaks võiks selguse huvides Kvissentali tee 15 planeeringu dokumendis "Linnaehituslikud seosed" olla joonisel tingimärgidena ära märgitud, et Madruse 13 täitepinnase vedu toimub läbi Kvissentali tee 15 tänavamaa.</p> <p>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?</p>	<p>Selgitus, 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>Täiendada 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 arvestada</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. 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: Arvamus DP lahendusele</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 kavandatatavatele äriobjektidele juurdepääsude rajamine läbi Tartu linna väikeelamulade.</p> <p>4.2 Seega lähtus linnavalitsus enda otsuse langetamisel eeldusest, et Pille maaüksusele kavandatakse äriobjektid, mis toovad linna väikeelamulale 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 järelada, 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 poliifunktsionaalse keskuse, mille põhjapoolne osa – suurema brutopinnaga ja valdavalt kaubandusteenindushoonetest 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.</p> <p>4.6 Lõpuks, et linna ülesanne on tagada jätkusuutlik areng ning selleks on pikemas perspektiivis mõistlik kavandada linna ja valla ühendamiseks</p>	<p>Mitte arvestada</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-, tootlus-, majutus-, büroohoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgi-kaubandushoone 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 elamu ei ole ette nähtud.</p> <p>Pille ja Juta maaüksuse omanikud on esitanud Tartu valla 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. Algatamise 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 planeerimissaadusele koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi kohta, detailplaneeringu eesmärk on</p>
---	--

<p>teedeõrgustik. Eeltoodu haakub ka elukeskkonna parendamise põhimõttega, mille üheks ülesandeks on tagada ruumilise struktuuri olemasolu.</p>	<p>eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse andmine. Tartu linna üldplaneering on kehtestatud Tartu Linnavalikogu 07.10.2021. a otsusega nr 373, planeeringu koostamise käigus on kõigi osapooltega koostööd tehtud, mh kooskõlastatud naaberomavalitsuste ja Transpordiameti poolt. 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>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.</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 virgustuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.</p> <p>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>

Tartu linna energia- ja kliimakavas on öeldud, et kliimamuutuste leevendamine ja inimtegevuse keskkonnamõju vähendamine on üks olulisemaid tegevusi Tartu väärtuste hoidmise ja sinise elukorralduse säilitamisel. "Tartu energia 2030" sõnastab visiooni: Tartu on hea energiaga targalt arenev kogukond ja roheline teerajaja. Strateegilised eesmärgid on muu hulgas: Vähendada süsinahapegaasi heitkogust 2030. aastaks 40% (216 320 tonni võrra aastast) 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 kliimarisikide ennetamisel ja maandamisel. Pargid ja haljastus osutavad ökosüsteemi teenuseid temperatuuri- ja niiskusréžiimi pehmendamiseks ning toetavad tuulisust, aga salvestavad ka süsinikku. Samuti on arenguruumi rohevõrgustiku siduse töstmisel, sest tänavaruumi laienemine ja uusehitused on mitmel pool linnas teinud tuumalade ühenduslülid kitsaks või ka neid katkestanud. Ühe tegevusena on välja toodud: *Linnas piiratakse kõvakattega ala teket, et vältida temperatuuri tõusu linnakeskkonnas ja sajurvee käitlemise vajadust.* 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 sõidautode 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 seadud, et aastaks 2030 on päevas linna piiri ületavate sõidukite keskmine arv vähenenud 35% võrreldes aastaga 2020.

	<p>Tegevuskava tulemusena on aastaks 2030 säästlike liikumisviiside osakaaluks orienteeruvalt 60% kõikidest linnas tehtavatest päevastest 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><i>Meie hinnangul on kõige mõistlikum pikendada pos 10 krundi kuni kinnistu piirini ning lahendada pos 7 parkla analoogselt kinnistu idaosaga (pos 6 ja pos 9 vahel) – parkla oleks eraldatud maanteetsoonist tänavaga, kus oleks kahe reas kõrghaljastus.</i></p>	<p>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>4.8 Juhime tähelepanu ka asjaolule, et DP algatamise ajal kehtis Tartu linnas üldplaneering, mis nägi ette Kvissentali tee 15 kinnistu juhifunktsiooniks 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.</p> <p>4.9 Juhindudes Tartu Linnavalitsuse 14.01.2011 korralduses nr 715 toodud kaalutlustest ja argumentidest otsustati tookord DP-d edasi</p>	<p>Selgitus On tõsi, et detailplaneeringu menetlemise jooksul on kehtestatud üldplaneeringuid. Koostamisel olev detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Linn on Transpordiametile saadetud seisukohtades tuginenud kehtivale üldplaneeringule ja seadnud kahtluse alla plaani ühendada Tartu valla üldplaneeringukohased ärimaad Tartu linna infrastruktuuriga ja suunata liiklus läbi Tartu linna üldplaneeringu</p>

<p>menetleda üldplaneeringut muuvvana, arvestades linnaehituslikke seoseid, Jõhvi-Tartu-Valga T3 riigi põhimaantee lähedust ning Maanteeameti poolt täiesti uuele trassile kavandatavat Tartu-Tallinn-Tartu-Valga maanteed (eesmärgiks T3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee ühendamine E263 Tallinn-TartuLuhamaa maanteega).</p> <p>4.10 Vahepealsel perioodil on Tartu linnas kehtestatud uus üldplaneering, mis kajastab Kvissentali tee 15 kinnistu osas 2011. eksiitlahenduses toodut – sellega on menellev DP justkui taaskord kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. Samas tuleb arvestada, et Tartu Linnavalitsuse argumentid, millega keeldutakse juurdepääsust Pille kinnistule, on seotud just nimelt varasema lahendusega, mil Kvissentali tee 15 DP juhtfunktsiooniks oli elumumaa.</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 tee 15 kinnistu põhjusel, et Kvissentali tee on kavandatud Kvissentali linnaosa teenindamiseks, arvestades olemasolevaid ja perspektiivseid väikeelamuarendusi.</p>	<p>kohaste elamumaaade (eelkõige on peetud silmas Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 11 kruntide ja osaliselt Kvissentali tee 15 krunti). 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</p>	

<p>kui kliendi soovitud juurdepääs pos 10 kaudu äri ja tootmismaa kruntide vahelt.</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 liikluskooormuse just Kvissentali teele ja olemasolevate ja perspektiivsete välkeelamuarenduste 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 koostöölaseks võtnud. DP materjalidest nähtub, et Transpordiamet on andnud tingimusliku koostöölase hoopis erineva lahendusega DP-le, kus pos 8 on kavandatud transpordimaa krundiks suurusega 5346 m² ning nähtu, et Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu kavandamiseks ja ostarbeks 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>Selgitus</p> <p>Transpordiamet edastas 06.01.2022 kõige aktuaalsema skeemi lingi, millega Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamisel avalikult 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>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 koostöölaseks võetud ka ÜP-d muutev lahendus, linna selgitustest ega DP materjalidest ei selgu. Eeltoodu on meie hinnangul käsitletav nii menetluskorralduse rikkumisena, kui ka sisulise kaalumiseveana.</p>	<p>Selgitus</p> <p>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>Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringus on nimetatud alal näidatud Transpordiameti poolt viidatud riigitee liikluskeem, planeeritud jalgrataste, haljastatav ala, kõvakatteta ala,</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 ümbersõidu rajamisega. Tegemist on märkimisväärse muudatusega võrreldes Transpordiameti poolt kooskõlastatud planeeringulahendusega, mida oleks tulnud menetleda kui ÜP-d muutvat detailplaneeringut.</p>	<p>parkimiskohad. Seletuskirjas on öeldud, et planeeringuga antakse liikluskorralduse põhimõtted, mis täpsustatakse projekteerimisel, sealhulgas tänavaelementide paigutus ja laused.</p>
<p>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 halduskohustus Transpordiameti 22.12.2021 väljastatud projekteerimistingimused Tartu põhjapoolse ümbersõidutee ehitamise ehitusprojekti koostamiseks (haldusasi nr 3-22-755). Nimetatud kohtuvaidlus on halduskohustus 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 Kvissentali tee 15 kinnistu kirdenurk ÜP-s toodud mahus riigimaa koosseisu.</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. 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>4.20 Olene 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.</p> <p>4.21 Haldusasjas nr 3-3-1-62-02 tõi Riigikohtu kolleegiumi 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</p>	<p>Transpordiamet on 01.04.2022 kirjas andnud teada, et nõustutakse, et Pille maaüksusele kavandatavatele äriobjektidele juurdepääsu rajamine läbi Tartu linna väikeelamuvalade ei ole liiklusohutuse tagamist silmas pidades sobilik ega proportsionaalne nõue. Liikluskoosseis ja -sagedus ei vasta piirkonna planeeritud kasutusele. 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>piisava tõhususega täita planeerimis- ja ehitusseadusest tulenevaid kohustusi</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</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>
---	---

5. Kim Allikas: Kokkuvõte	Selgitus
<p>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.</p> <p>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 maantee, mis tõttu võib müratase mõjutada negatiivselt elamute planeerimist maaüksusele.</p>	<p>Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu lahendus ei muuda ümbritsevate kruntide juurdepääsu võimalusi 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 valmides 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 valmides, 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 Linnavalitsuse korraldamisel.</p>
<p>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</p>	<p>Korrektne ei ole väita, et ainuke võimalus juurdepääsu võimaldamiseks on läbi Kvissentali tee 15 krundi. Juurdepääsu võimalusi tuleb kaaluda Pille maaüksuse detailplaneeringu koostamisel, ka</p>

<p>maanteelt, kui võrd võimalik mahasõit asuks liiga lähedal nimetatud teede ristmikule.</p>	<p>detailplaneeringu algatamise taotluses on huvitatud isik ise välja toonud, et võimalik on ühendused kinnistu lõunaosas 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>5.4 Mis puudutab taotletud juurdepääsu täiendavat liikluskootumust ja liiklusohutust, siis esitame Teile vastavas valdkonnas pädeva ettevõtte – Osühingu Stratum ekspertarvamuse. Ekspertide hinnangul on ligipääs Pille kinnistule mõistlik kuni vähemalt üldplaneeringu kohase teedevõrgu rajamiseni rajada läbi Kvissentali 15 kinnistu. Ekspertid leiavad kokkavõttes, et:</p> <ul style="list-style-type: none"> - liiklusohutuse olukord sellega ei halvene, kui Pille kinnistule nähakse ette rajada vähese liikluskootumusega ehitisi (vähese 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 tipptunnis, 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. 	<p>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>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 liikluskootumusega ehitisi (vähese 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. Liikluskootuse 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 menedustoimingute läbiviimisel, vastavate kruntide omanike kokkulepetel, koostöös ja Tartu Linnavalitsuse korraldamisel.
--	--



Ä R A K I R I

TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Adressaadid vastavalt nimekirjale

25.10.2022 nr 9-3.2/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi
tutvustav avalik arutelu**

Planeerimisseaduse § 136 lg 3 kohaselt anname teada, et Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu toimub 10. novembril 2022. a kell 15.00 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumis Raekoja plats 3, III korrus, tuba 303.

Tartu Linnavalitsuse 25. oktoobri 2022. a korraldusega nr 1166, millega võeti seisukohad avalikul väljapanekul laekunud arvamuste osas, on võimalik tutvuda Tartu linna kodulehel www.tartu.ee, otsetee: <https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/viited/DP-08-046> .

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust
digitaalselt allkirjastatud
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

31.10.2022

Nimi	Aadress	Indeks
KOOVIT, OLGA	Aruküla tee 46	51017 Tartu
MUDROV, GENNADI	Kvissentali tee 2	51017 Tartu
SEJEV, EHAR	Kvissentali tee 4	51017 Tartu
VILIPUU, KRISTEL	Kvissentali tee 6	51017 Tartu
VILIPUU, REVO	Kvissentali tee 6	51017 Tartu
TRUUS, MARJU	Raatuse 18-9	51009 Tartu
KAPTENIMAJA OÜ	Mõisavahe 59-16	50707 Tartu
KUPRI, MERLE	Lootsi 3	51017 Tartu
KUPRI, ARVI	Lootsi 3	51017 Tartu
ETS, VEIKO	Lootsi 1	51017 Tartu
LAANE, RENÉ	Ignatsi 4	51017 Tartu
TREIAL, RANNO	Jaama 56a-4	50604 Tartu
TREIAL, MARI-LIIS	Ignatsi 6	51017 Tartu
JÜRGENS, MEIT	Uus 61-31	50606 Tartu

E-post: toomas.pihu@wmajand.ee, andrus@inoxbaltic.ee, hennkampus@hot.ee, kylli.kell@reib.ee,
kristel.vilipuu@mail.ee, sejev@hot.ee, tartuvv@tartuvv.ee, info@transpordiamet.ee



Ä R A K I R I

TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Hea planeeringu menetluses osaleja

25.10.2022 nr 9-3.1/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi
tutvustav avalik arutelu**

Planeerimisseaduse § 135 lg 11 kohaselt edastame Teile Tartu Linnavalitsuse 25. oktoobri 2022. a korraldusega nr 1166 Teile esitatud arvamuste osas võetud seisukohad (kirjale lisatud) ja kutsume Teid avalikule arutelule, mis toimub 10. novembril 2022. a kell 15.00 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamisruumis Raekoja plats 3, III korrus, tuba 303.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

Kinnitan ärakirja samasust
digitaalselt allkirjastatud
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

31.10.2022

E-post: allikas1@gmail.com, raul@ristal.ee, erkipisuke@gmail.com

Saatja: raul@ristal.ee
Saadetud: 07.11.2022 12:57:45
Kellele: Liis Randmets
Teema: Vs: Kvissentali tee 15 DP

Tervist

Kas Kvissentali tee 15 DP avalikul arutelul saab osaleda ka läbi Teamsi või Zoomi?

Kohaletulek võtab palju aega a ei ole just kõige säästvam.
Parimatega

Raul Keba

Vandeadvokaat | RISTAL KEBA PARTNERID Advokaadibüroo
Pärnu mnt 20, Tallinn
tel +372 514 3434
raul@ristal.ee

Saatja: allikas1@gmail.com <allikas1@gmail.com>

Date: E, 7. november 2022 14:45

Subject: Fwd: Ed: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav avalik arutelu

To: Ruth Plakk <Ruth.Plakk@raad.tartu.ee>, <ulopeil@gmail.com>, Raul Keba <raul@ristal.ee>, Kelli Ristal <kelli@ristal.ee>, Mart Hiob <mart@artes.ee>

Tervist

Palun saatke 10.11 toimuva avaliku arutelu Kvissentali 15 dp link palume osalemiseks palume kaugtööstusega koos lepinguliste esindajatega

Ülo Peil

Raul Keba

Kelli Ristal

Tänades!

Lugupidamisega

Kim Allikas

Tel 55526426

Saatja: Liis.Randmets@raad.tartu.ee <Liis.Randmets@raad.tartu.ee>

Saatmisaeg: kolmapäev, 9. november 2022 13:52

Adressaat: allikas1@gmail.com

Koopia: raul@ristal.ee

Teema: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalik arutelu

Tere

Olete palunud võimalust osaleda avalikul arutelul veebi teel.

Anname teada, et kahjuks ei ole Teie poolt soovitu võimalik ning Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalik arutelu toimub Tartu Linnavalitsuse 25.10.2022 korraldusega nr 1166 määratud ajal ja kohas: 10.11.2022. a kell 15.00 linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum (303) Raekoja plats 3.

Lugupidamisega

Aire Priks

Detailplaneeringute teenistuse juhataja

736 1252

Saatja: ylo@peil.ee

Saadetud: 10.11.2022 14:37:11

Kellele: Liis Randmets; Aire Priks; LPMKO üldmail

Koopia: allikas1@gmail.com; 'Raul Keba'; 'Kelli Ristal'; 'Joukko Sool'

Teema: Ed: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalik arutelu

Tervist!

Olen arhitekt Ülo Peil ja projekteerin Pille ja Juta maaüksustele polüfunktsionaalset keskust. DP on algtamisel.

Minu kindel veendumus on, et linna ja vald peaksid olema omavahel sujuvalt ühendatud nii tänavavõrgu kui ka kergliiklusteede võrgustikuga.

Kuna tänasest istungist pole võimalik veebis osa võtta, Tartu valla esindajaid pole kutsutud, saadan meie Pille kinnistu eskiisi materjalid eraldi ka teile.

Parimat

Ülo Peil

Arhitektibüroo Peil OÜ

Toompuiestee 17a, 10137, Tallinn

ylo@peil.ee ulopeil@gmail.com info@peil.ee www.peil.ee

(+372) 5052071

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku
tulemusi tutvustav avalik arutelu
10.11.2022 kell 15.00**

Osavõtjate nimekiri

Nr	Osavõtja nimi	Meiliaadress
1.	Andrus Siller	andrus@inoxbaltic.ee
2.	Tambet Holter	tambet@inoxbaltic.ee
3.	Kaare Kana	kaarekana@nort.ee
4.	Kaarel Berg	KAAREL.BERG@EVERSHEDS-SUTHERLAND.EE
5.	Jouko Soel	jouko.soel@gmail.com
6.	Kadri Valdre	kadri.valdre@tartu.ee
7.	Urmas Ahven	urmas.ahven@tartu.ee
8.	Aire Priks	aire.priks@tartu.ee
9.	Kim Allikas veebi teel	allikas1@gmail.com
10.	Raul Keba veebi teel	raul@vital.ee
11.	Olo Peil veebi teel	ylo@peil.ee
12.		
13.		
14.		
15.		
16.		
17.		
18.		
19.		
20.		
21.		
22.		
23.		
24.		
25.		
26.		
27.		
28.		
29.		
30.		

Protokollis: L. Randmets.....

Lõpp kl:16.30.....

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku
tulemusi tutvustav avalik arutelu**

Protokoll

10.11.2022 kell 15.00

Päevakord: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu lahenduse tutvustamine ja detailplaneeringu koostamisel valitud lahenduste põhjendamine, avaliku väljapaneku kestel esitatud arvamuste ja linna poolt võetud seisukohtade tutvustamine.

Kokkulepitud reeglid koosoleku osas:

I. - Arvamuse esitajad ei saa arutelul kohapeal osaleda. Palutud on võimalust lubada kohale tulnud esindajal oma tehniliste vahenditega arutelu salvestada ja läbi selle arutelul osaleda. Veebi teel osalevad Kim Allikas, tema lepinguline esindaja Raul Keba ja arhitekt Ülo Peil. Arutelu salvestamisest on kõiki kohalolijaid teadlikud sh lepitakse kokku, et K. Allikas edastab salvestise ka Tartu linnale.

- Koosolekust ei tehta sõnasõnalist protokoll. Protokollitakse vaid need arvamused, ettepanekud mille osas vastav soov avaldatakse.

- Osalemine registreeritakse osalejate lehel, registreerimise leht jääb protokollis lisaks.

II. Päevakorra osas lepitakse kokku, et planeeringu lahendus ja valitud lahenduse põhjendus ei vaja täiendavat tutvustamist. Avaliku väljapaneku kestel esitatud arvamusi ega linna poolt võetud seisukohti sõnasõnaliselt ette ei loeta.

Seisukohtade ja arvamuste täiendavaks selgitamiseks saab iga osaleja võimaluse.

Lühikokkuvõte

Kõik osapooled jäävad varem öeldu juurde

Huvitatud isik ei ole nõus läbi oma kinnistu läbisõidu kavandamisega Tartu vallas asuvatele maaüksustele, täna on maatulundusmaa sihtotstarbega Pille maaüksusele juurdepääs avalikult teelt tagatud. Tuleviku osas ei ole teada, milline ehitusõigus ja täpne lahendus saab olema, lahendused leitakse planeeringutega.

Vastuväite esitaja tahab, et Pille maaüksusele juurdepääsu küsimused lahendatakse Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringuga, lisaks oodatakse linnalt vastuseid 09.11. esitatud e- kirjale.

Linn jääb juba võetud seisukohtade juurde. Tartu valla Pille maaüksuse osas leitakse lahendused vastava detailplaneeringu koostamise käigus.

K. Allikas palub protokollida, et kuna Tartu valda, Transpordiametit ja teisi puudutatud isikuid arutelule kutsutud ei ole, tuleb korraldada uus arutelu. Linna esindaja selgitab, et kõiki osapooli on teavitatud, sh on teade saadetud ka Tartu vallale ja Transpordiametile. Tartu valla ja Transpordiametiga vaideid üleval ei ole, arutelul osalemine on vabatahtlik.

Arutelu tulemusena lepitati kokku, et soovi korral on võimalik ühe nädala jooksul oma seisukohti ja arvamusi täpsustada, täiendada.

Protokollis

Liis Randmets





Ä R A K I R I

TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Adressaadid vastavalt nimekirjale

14.11.2022 nr 9-3.2/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll**

Edastame 10. novembril 2022. a kell 15.00 toimunud Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mati Raamat

inseneriteenistuse juhataja - linnainsener osakonnajuhataja asetäitja

Lisa: 1 lehel

Liis Randmets

736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

Kinnitan ärakirja samasust
digitaalselt allkirjastatud
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

16.11.2022

Nimi	Aadress	Indeks
KOOVIT, OLGA	Aruküla tee 46	51017 Tartu
MUDROV, GENNADI	Kvissentali tee 2	51017 Tartu
SEJEV, EHAR	Kvissentali tee 4	51017 Tartu
VILIPUU, KRISTEL	Kvissentali tee 6	51017 Tartu
VILIPUU, REVO	Kvissentali tee 6	51017 Tartu
TRUUS, MARJU	Raatuse 18-9	51009 Tartu
KAPTENIMAJA OÜ	Mõisavahe 59-16	50707 Tartu
KUPRI, MERLE	Lootsi 3	51017 Tartu
KUPRI, ARVI	Lootsi 3	51017 Tartu
ETS, VEIKO	Lootsi 1	51017 Tartu
LAANE, RENÉ	Ignatsi 4	51017 Tartu
TREIAL, RANNO	Jaama 56a-4	50604 Tartu
TREIAL, MARI-LIIS	Ignatsi 6	51017 Tartu
JÜRGENS, MEIT	Uus 61-31	50606 Tartu

Saadetud: 14.11.2022 12:35:02

Kellele:

cc:

bcc: allikas1@gmail.com, raul@ristal.ee, erkipisuke@gmail.com,
toomas.pihu@wmajand.ee, andrus@inoxbaltic.ee, hennkampus@hot.ee, kristel.vilipuu@mail.ee,
sejev@hot.ee, tartuvv@tartuvv.ee, tartuvald@tartuvald.ee, info@transpordiamet.ee,
tambet@inoxbaltic.ee, karin@raidinvest.ee, kaarel.berg@eversheds-sutherland.ee,
joukko.sool@gmail.com, ylo@peil.ee, urmas.koorits@moobliait.ee

Teema: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll

Hea planeeringu menetluses osaleja

Edastan 10. novembril 2022. a kell 15.00 toimunud Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu protokoll.

Lugupidamisega

Liis Randmets

736 1253

Saatja: raul@ristal.ee
Saadetud: 15.11.2022 20:30:34
Kellele: LV üldmail; Liis Randmets; Aire Priks
Koopia: allikas1@gmail.com; 'Kelli Ristal'
Teema: Teabenõue

Tervist

Pöördun Teie poole kliendi **Kim Allikas** nimel ja ülesandel.

Palun Teil avaliku teabe seaduse § 4 lg 1 ja § 18 lg 1 alusel väljastada kõik **Kvissentali tee 15** avaliku arutelu toimumise kohta saadetud kutsed ja teated.

Palun teabenõue täita võimalusel e-posti teel raul@ristal.ee või võimaldada allakirjutanule juurepääs läbi veebikeskkonna või teha dokumendid kättesaadavaks muul viisil arvestades teabekandja tüüpi ja mahtu.

Lugupidamisega

Raul Keba

Kim Allikas lepinguline esindaja

Vandeadvokaat | RISTAL KEBA PARTNERID Advokaadibüroo

Pärnu mnt 20, Tallinn

tel +372 514 3434

raul@ristal.ee

Saatja: raul@ristal.ee

Saadetud: 17.11.2022 23:30:09

Kellele: Liis Randmets; Aire Priks

Koopia: allikas1@gmail.com; ylo@peil.ee; 'Kelli Ristal'

Teema: Täiendavad seisukohad (Kvissentali tee 15 DP)

Tervist

10.11.2022 toimunud avaliku arutelu tulemusena lepidi kokku, et soovi korral on võimalik ühe nädala jooksul oma seisukohti ja arvamusi täpsustada ja täiendada.

Edastan täiendavad seisukohad Kvissentali tee 15 DP lahendusega seoses.

1. Selgitasime avalikul arutelul, et antud planeeringu menetluses on oluline võimaldada Pille tulevasele lõunapoolsele maaüksusele juurdepääs avalikult kasutatavale teele. 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 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.
2. 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 tiip tunniahed 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.
3. 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 kohta 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.
4. 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 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.

Lugupidamisega

Raul Keba

Kim Allikas lepinguline esindaja

Varideadvokaat | RISTAL KEBA PARTNERID Advokaadibüroo

Pärnu mnt 20, Tallinn

tel +372 514 3434

raul@ristal.ee

Saatja: Raul Keba <raul@ristal.ee>

Saatmisaeg: kolmapäev, 9. november 2022 19:00

Adressaat: 'Liis.Randmets@raad.tartu.ee' <Liis.Randmets@raad.tartu.ee>; 'aire.priks@raad.tartu.ee' <aire.priks@raad.tartu.ee>

Koopia: 'allikas1@gmail.com' <allikas1@gmail.com>; 'ylo@peil.ee' <ylo@peil.ee>; 'Kelli Ristal' <kelli@ristal.ee>

Teema: Vs: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalik arutelu

Tervist

Kummastav on kuulda, et Tartu LV ei ole võimeline korraldama veebi vahendusel osalemist avalikul arutelul. Üle Eesti on selline võimekus ka oluliselt väiksematel kohalikel omavalitsustel. Pigem viitab võimekuse puudumine soovimatusel sellist võimalust pakkuda, vaevalt et tehniliselt küsimus nii keerukas oleks. Igal juhul on sellest kahju, kuivõrd tunniks ajaks 200 kilomeetri kaugusele ja tagasi sõitmist ei saa kuidagi pidada keskkonnasõbralikuks, eriti kui Tartu linn enda vastuses Kvissentali tee 15 detailplaneeringule esitatud arvamuses rõhutab, et *kliimamuutuste leevendamine ja inimtegevuse keskkonnamõju vähendamine on üks olulisemaid tegevusi (Tartu) väärtuste hoidmisel ja siinse elukorralduse säilitamisel*. Eeltoodu valguses jääb küll arusaamatuks, kuidas ei ole Tartu LV suutnud kahe koroona-aasta jooksul organiseerida tehnilist võimekust osaleda avalikul arutelul veebi teel.

Kuivõrd homme ei ole arvamuse esitajal (kes elab välismaal) ega ka allakirjutanul võimalik Tartusse avalikule arutelule kohale tulla, siis esitan meie seisukohad kirjalikult.

Tartu LV märgib vastuses arvamusele, et:

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?

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.

Märgite õigesti, et Pille-Juta kinnistute detailplaneeringut ei ole algatatud. Tänapäevaks on ka selgunud, et sellist ehitusõigust nagu viitate, Pille maaüksustele ei kavandata. Tänapäev 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 liikluskooormust ei suurenda. Seega on kohane väita, et Pille maaüksusele planeeritav ehitusõigus ja sellega kaasnev liikluskooormus Kvissentali tänavavõrgule on väike ega häiri kohalikku liiklust.

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.

Nagu märgitud, on Pille maaüksuse DP eskiisi oluliselt muudetud ning kavandamisel on hoonestus, millega kaasneb ca 50 sõidukit. Seega on ekspertarvamus igati asjakohane.

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.

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 kliimaeesmärkidele ei ole antud kontekstis relevantset.

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 arvamus esitaja ise nentunud, et selle asukoht ja lahendus võib muutuda ning pooleli on teemakohane kohtuasi.

Oleme selgitanud, et pos 10 pikendamisel on võimalik tagada Pille lõunapoolsele maaüksusele juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Viitame siinkohal PlanS § 131 lõikele 3, mis näeb ette, et planeeringu koostamise korraldaja peab tagama, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Nimetatud kohustust saab mõista ka laiemalt – DP koostamise korraldaja peaks tagama, et ka planeeringualaga külgnevale kinnistule on kavandatud juurdepääs avalikult kasutatavale teele, kui selleks ei ole muud võimalust.

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.

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.

Oleme arvamuses välja toonud, et vastu võetud DP lahendust ei ole Transpordiamet kooskõlastanud. Vastuses arvamusele ei ole Tartu LV nimetatud faktile ka vastu vaieldud, 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.

Lugupidamisega

Raul Keba

Kim Allikas'e lepinguline esindaja

Vandeadvokaat | RISTAL KEBÄ PARTNERID Advokaadibüroo

Pärnu mnt 20, Tallinn

tel +372 514 3434

raul@ristal.ee

From: Egle Nõmmoja <egle.nommoja@tartuvald.ee>
Sent: Monday, November 21, 2022 10:21 PM
To: Aire Priks <Aire.Priks@tartu.ee>
Subject: RE: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalik arutelu

Tere

Oleme kursis Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu menetlusega.
Oleme tutvunud arutelu protokolliga. Ei soovi uue arutelu läbiviimist, erinevate osapoolte seisukohad on selged.

Lugupidamisega

Egle Nõmmoja
Tartu Vallavalitsus
vallaarhitekt
egle.nommoja@tartuvald.ee
5333 9166

From: Aire Priks <Aire.Priks@tartu.ee>
Sent: Monday, November 21, 2022 4:52 PM
To: Egle Nõmmoja <egle.nommoja@tartuvald.ee>
Subject: RE: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalik arutelu

Tere

Tartu linnale on esitatud vaie Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu korraldamise osas.

Pille maaüksuse omanik K. Allikas nõuab uue arutelu korraldamist, kuna Tartu valda, Transpordiametit ega teisi puudutatud isikuid arutelul ei osalenud.
Linn selgitas toimunud arutelul, et teavituskiri arutelu toimumisest on kõigile puudutatud isikutele edastatud, sh on teade saadetud ka Tartu vallale ja Transpordiametile.
Planeeringu osas kaasa rääkimise võimalus on planeeringu koostamise käigus kõigile soovijatele on olnud ja on tagatud. Arutelul osalemine on vabatahtlik, Tartu valla ja Transpordiametiga vaideid üleval ei ole.

Enne arutelu toimunud telefonivestluses (E.Nõmmoja/A.Priks) saime linnana teada, et tulenevalt e-posti aadressi muutustest teavituskiri Tartu valla vastavate ametnikeni ei jõudnud. Leppisime kokku, et hoiame Teid toimuvaga kursis ja edastame informatsiooni toimunust.
Arutelu järgselt informeerisime arutelu käigust, edastasime arutelu protokolli. Lisaks leppisime kokku, et kui K.Allikas edastab linnale arutelu salvestise, siis ka selle. Hetke seisuga linnale salvestist esitatud ei ole.

Palume tagasisidet, kas Tartu vald soovib arutelu kordamist.

Lugupidamisega

Aire Priks
Tartu LPMKO Detailplaneeringute teenistuse juhataja
Tel 736 1252



Ä R A K I R I

TARTU LINNAVALITSUS LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Raul Keba
RISTAL KEBA PARTNERID
Advokaadibüroo
raul@ristal.ee

Teie 15.11.2022
Meie 22.11.2022 nr 9-3.2/DP-08-046

Asutusesiseseks kasutamiseks
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu
puutumatust kahjustav teave
Märge tehtud: 22.11.2022
Piirangu lõpp: 21.11.2097

Teabenõude vastus

Olete palunud avaliku teabe seaduse § 4 lg 1 ja § 18 lg 1 alusel väljastada kõik Kvissentali tee 15 avaliku arutelu toimumise kohta saadetud kutsed ja teated.

Edastame Tartu linna poolt Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku arutelu toimumise kohta saadetud kutsed ja teated. Anname teada, et nimetatud kirjad saadeti kõigile planeeringuala naaberkruntide omanikele ja isikutele, kes on soovinud olla kaasatud ning arvamuste esitajatele (vt lisatud fail "Postiga saadetud kiri"). Lisaks oleme lisanud väljavõtte Tartu linna dokumendiregistrist, kust on näha välja saadetud e-posti aadressid (Transpordiamet, Tartu Vallavalitsus), eraisikute e-posti aadressid on varjatud.

Kuna olete arutelul tõstatanud küsimuse Tartu valla kaasamise osas, anname teada, et Tartu Vallavalitsusele saadeti teade e-posti aadressil, mida Tartu linn on kogu planeeringu menetluse vältel kasutanud ning mille kaudu saanud ka tagasisidet. Enne arutelu toimunud telefonivestluses (E. Nõmmoja/A. Priks) saime teada, et tulenevalt e-posti aadressi muutustest teavituskiri Tartu valla vastavate ametnikeni ei jõudnud. Leppisime kokku, et hoiame Tartu valda toimuvaga kursis ja edastame informatsiooni toimunust. Arutelu järgselt informeerisime valda arutelu käigust, edastasime arutelu protokoll. Lisaks leppisime kokku, et kui K. Allikas edastab linnale arutelu salvestise, siis edastatakse ka see. Hetke seisuga linnale salvestist esitatud ei ole.

Tartu vald on kirjalikult kinnitanud, et on kursis planeeringu menetlusega ning ei soovi uue arutelu läbiviimist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust
digitaalselt allkirjastatud
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

23.11.2022



Ä R A K I R I

TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Ülo Peil
Arhitektibüroo Peil OÜ
ylo@peil.ee

Teie 10.11.2022
Meie 06.12.2022 nr 9-3.2/DP-08-046

Pille kinnistu eskiisi materjalid

Olete esitanud Tartu vallas asuva Pille maaüksuse detailplaneeringu eskiisi materjalid. Palume need esitada Tartu Vallavalitsusele, kuna nimetatud detailplaneeringu korraldaja on vastav kohalik omavalitsus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

Kinnitan ära kirja samasust
digitaalselt allkirjastatud
dokumendi originaaliga

Ruth Plakk

07.12.2022



Ostan vanu mütsi märke (35 €).
Tel 5613 8008.

SÕIDUKID

Autode ost üle Eesti.
Tel 5693 2565.

Müü oma auto! Tel 5617 1600.

TEENUSED

Kaardid ennustavad
tel 900 1727.

TÖÖ

Vajatakse plaatijaid Norra.
Tel 631 3330.

ÄRITEADE



Tartu linnavalitsus annab teada, et Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avalikul väljapanekul ja arutelul esitati arvamusi, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud. Planeering koos arvamustega esitatakse Rahandusministeeriumile.

PM 09.12.2022



Tartu vallavalitsus otsustas oma 01.12.2022. a korraldusega nr 1172 algselt Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu. Detailplaneeringu eesmärgiks on Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse jagamine kaheks üksikelamu krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Planeeringuala suurus on u 4300 m². Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisest ja Tartu valla üldplaneeringust. Korraldusega on võimalik tutvuda Tartu valla koduleheküljel www.tartuvald.ee

Lyle ning tütardele Kristelile ja Killule peredega

Andres Kärneri
kaotuse puhul.

Jaan ja Katrin peredega

Veera Külasepp

Mälestame ja avaldame kaastunnet lähedastele. Leonore, Evi ja Margus

Mälestame

Ants Noormägi

Avaldame kaastunnet poegadele ning lähedastele.
Kursusekaaslased

Linda Pajusalu

Hää Pajusalu Karl!
Olõmi ummin mõttin ütten su murrõga, ku jätät hüväste uma armsa imäga.
Võro Instituudi rahvas



Einart Roots

Sügav kaastunne Ingele kalli isa lahkumise puhul.
Kolleeegid Tartu tollist

Ei, ta ei lahku Su juurest.
Ta on Sinuga koos.
Sinu mälestustes, mõtteis, Sinu eluloos...
(Tarmo Selter)

Meie siiras kaastunne Siljale armsa abikaasa

Eduard Sootla

lahkumise puhul.
Kaaslased tantsurühmast ning Inge, Hele-Kaja ja Ülle



LÕUNA-EESTI MATUSEBÜROO



RIIA 5, TARTU

24H TELEFON

16669

+372 51973863



J.KÄISI 3, PÕLVA

24H TELEFON

+372 53032363

TUHASTAMIS- JA HAUAMATUSTE KORRALDAMINE ÜLE EESTI

24H LAHKUNU TRANSPORT

LAHKUNU TRANSPORT VÄLISMAALT EESTISSE JA EESTIST VÄLISMAALE

SUURIM VALIK PUUSÄRKE

KÕIK MATUSTEKS VAJALIK ÜHEST KOHAST

WWW.LOUNAEESTIMATUSEBYROO.EE



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Saareline Invest OÜ
urmas.koorits@moobliit.ee

12.12.2022 nr 9-3.2/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu koostamine**

Palume detailplaneeringut korrigeerida vastavalt [Tartu Linnavalitsuse 25.10.2022. a korralduses nr 1166](#) võetud seisukohtadele, aktualiseerida geoalus ja esitada linnale Rahandusministeeriumile suunamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee





TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Erki Pisuke
erkipisuke@gmail.com

Teie 26.09.2022
Meie 16.12.2022 nr 9-3.1/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu
tulemustel korrigeeritud detailplaneering**

Asutusesiseseks kasutamiseks
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu
puutumatust kahjustav teave
Märge tehtud: 16.12.2022
Piirangu lõpp: 15.12.2097

Edastame vastavalt Tartu Linnavalitsuse 25. oktoobri 2022. a korraldusega nr 1166 võetud seisukohtadele korrigeeritud detailplaneeringu seletuskirja, mille lk 7-8 on täiendatud Madruse tn 13 krundi detailplaneeringus sätestatud pinnaseveo teemaga.

Palume tagasisidet, kas olete nõus linnapoolsete seisukohtade ja korrigeeritud planeeringuga. Vastavalt planeerimisseaduse § 136 lg-le 5 võib avaliku väljapaneku käigus kirjalikult arvamust esitanud isik loobuda oma arvamusest, teatades sellest detailplaneeringu koostamise korraldajale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee

Saatja: erkipisuke@gmail.com

Saadetud: 19.12.2022 14:04:31

Kellele: LPMKO üldmail; Ruth Plakk; LV üldmail

Teema: Re: Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustel korrigeeritud detailplaneering

Tere!

Täna kirja eest.

Soovin esitada omapoolsed ettepanekud detailplaneeringu täienduse osas **kahe nädala jooksul**. Palun andke teada, kas selline tähtaeg on aktsepteeritav.

Hetkel mõned esialgsed kommentaarid, küsimused ja teabepalve:

1) Palun selgitage täiendavalt, millise juriidilise kokkuleppega on tagatud Kvissentali tee 15 kinnistu igakordse omaniku kohustus võimaldada Madruse 13 detailplaneeringu realiseerimiseks täitepinnase veo teostamist läbi Kvissentali tee 15 kinnistu? Palun selgitada selle kokkuleppe sisu, sh kokkuleppe võimalikku seotust kindla tähtaja, lisatingimuse või mõne muu asjaoluga. Kui nimetatud dokumendi kättesaadavus pole piiratud, siis palun saatke mulle ühtlasi ka kokkuleppe koopia. Käesolevat punkti palun käsitleda teabenõudena.

2) Palun selgitage, miks ei ole Kvissentali tee 15 kinnistu omanikule ette nähtud kohustust rajada kahe uue jalg- ja kahesuunaliste sõiduteedega valgustatud ala Kvissentali tee 15, Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13 ja Kvissentali tee 17a kaudu, et oleks tagatud teine ligipääs Madruse tn 13 kinnistule. **Arvestades Kvissentali tee 15 planeeringu mahukust on ebaproportsionaalne ja arusaamatu, et detailplaneeringus märgitud mahus hoonete rajamisel pole ette nähtud ühtegi kohustust piirkonna terviklikku ja sujuvat arengut (st ka liikluskoormuse hajutamist) silmas pidades.** Kvissentali tee 15 igakordsele omanikule tuleks ette näha kohustus käesoleva punkti esimeses lauses nimetatud tee rajamiseks.

3) Detailplaneeringus on märkimata isegi see, et perspektiivis tuleb tee läbi Kvissentali tee 15, Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13 ja Kvissentali tee 17a kaudu, millega tagatakse muuhulgas ligipääs Madruse 13 kinnistule. Ka põhijoonisel puudub igasugune viide tee jätkamisele.

4) Palun selgitage, kuidas on olukorras, kus Madruse 13 kinnistu omanikul on kohustus vedada täitepinnast mööda Kvissentali tee 15, Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13 ja Kvissentali tee 17a kinnistuid võimalik ühildada see plaan Kvissentali tee 15 detailplaneeringu realiseerimisega? Mis saab siis, kui Kvissentali tee 15 realiseeritakse varem Madruse 13 täitepinnase veost? Samuti, mis saab siis, kui Kvissentali tee 15 realiseerimisel toimuvad parasjagu tööd, mis ei võimalda Madruse 13 tarbeks täitepinnast vedada?

Kokkuvõtvalt, palun rohkem läbi mõelda planeering piirkonna kui terviku seisukohalt ning lahendada Kvissentali tee 15 planeeringuga ära ka Madruse 13 juurdepääsu küsimus ning sealhulgas ka Kvissentali tee 17a ja Kvissentali tee 13 kinnistutele ligipääs. Kuidagi veider, et kavadatakse suurarendust, mis ei panusta kuidagi planeeringuala teenindava infrastruktuuri loomisse.

Lugupidamisega

Erki Pisuke

5622 1145

Saatja: LV üldmail
Saadetud: 19.12.2022 13:28:11
Kellele: LPMKO üldmail
Teema: FW: Kvissentali tee 15 DP

From: Raul Keba <raul@ristal.ee>
Sent: Monday, December 19, 2022 1:26 PM
To: LV üldmail <lv@tartulv.ee>
Cc: Liis Randmets <Liis.Randmets@tartu.ee>; allikas1@gmail.com; 'Kelli Ristal' <kelli@ristal.ee>
Subject: Kvissentali tee 15 DP

Tervist

Kvissentali tee 15 DP avalikul arutelul jäi jutt, et teavitame Teid kohtuotsusest, mis puudutab Kim Allikase vaidlust Transpordiametiga Madruse tn 13 ja Pille kinnistule väljastatud projekteerimistingimuste osas.

Annan teada, et Tallinna Halduskohus tühistas 2.12.2022 otsusega Transpordiameti projekteerimistingimused Madruse tn 13a ja 13b ning kinnistu 3 Jõhvi-Tartu-Valga tee kinnistu osas. Kohus nõustus kliendiga, et projekteerimistingimused on õigusvastased ning rikuvad tema õigusi, sh puudub PT kehtimajäämisel Pille kinnistu lõunapoolsele osal juurdepääs avalikult kasutatavale teele.

Seoses eeltooduga palume veelkord kaaluda Kvissentali tee 15 kaudu Pille kinnistule perspektiivset juurdepääsu.

Lugupidamisega
Raul Keba

Vandeadvokaat | RISTAL KEBÄ PARTNERID Advokaadibüroo
Pärnu mnt 20, Tallinn
tel +372 514 3434
raul@ristal.ee



TARTU LINNAVALITSUS
LINNAPLANEERIMISE JA MAAKORRALDUSE OSAKOND

Erki Pisuke
erkipisuke@gmail.com

Teie 19.12.2022
Meie 29.12.2022 nr 9-3.1/DP-08-046

**Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala
detailplaneeringu menetlus**

Asutusesiseseks kasutamiseks
Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12 - Eraelu
puutumatust kahjustav teave
Märge tehtud: 29.12.2022
Piirangu lõpp: 28.12.2097

1. Olete palunud selgitada täiendavalt, millise juriidilise kokkuleppega on tagatud Kvissentali tee 15 kinnistu igakordse omaniku kohustus võimaldada Madruse 13 detailplaneeringu realiseerimiseks täitepinnase veo teostamist läbi Kvissentali tee 15 kinnistu. Palute selgitada selle kokkuleppe sisu, sh kokkuleppe võimalikku seotust kindla tähtaja, lisatingimuse või mõne muu asjaoluga.

Madruse tn 13 krundi detailplaneeringu realiseerimiseks täitepinnase veo teostamine läbi Kvissentali tee 15 kinnistu on sätestatud Tartu Linnavolikogu 18.02.2021. a otsusega nr 315 kehtestatud Madruse tn 13 krundi detailplaneeringuga ja kehtestamise eelselt sõlmitud notariaalse kokkuleppega (dokumendi kättesaadavus piiratud), kus punktis 2.1.2.3 on sätestatud: *Detailplaneeringuala täitepinnasega täitmise eelselt tuleb välja ehitada Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13, Kvissentali tee 15 ja Kvissentali tee 17a kruntide läbiv pinnaseveoks ja ehitustööde läbiviimiseks vajalikus valmiduses ajutine tee, et tagada raskeveokite juurdepääs alale. Detailplaneeringualale täitepinnase vedamine olemasolevate elamute vahelt mööda Madruse tänavat ei ole lubatud. Ajutise tee rajamine ning vajalike kooskõlastuste hankimine ja kokkulepete sõlmimine on Omaniku kohustus ning see toimub Omaniku riisikol ja Omaniku kulul.*

2. Palute selgitada, miks ei ole Kvissentali tee 15 kinnistu omanikule ette nähtud kohustust rajada kahe uue jalg- ja kahesuunaliste sõiduteedega valgustatud ala Kvissentali tee 15, Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13 ja Kvissentali tee 17a kaudu, et oleks tagatud teine ligipääs Madruse tn 13 kinnistule. Leiate, et Kvissentali tee 15 krundi igakordsele omanikule tuleks ette näha kohustus nimetatud tee rajamiseks.

Kvissentali tee 15 krundi omaniku kohustus on välja ehitada planeeringulahenduse elluviimiseks vajalikud rajatised planeeringuala ulatuses.

Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13 ja Kvissentali tee 17a kruntidele rajatiste (sh normikohased teed) väljaehitamise kohustused lepatakse kokku vastavate omanikega kruntide arendamise soovi ilmnemisel ja detailplaneeringute koostamisel. Vastavalt planeerimisseaduse § 131 lg-le 2 võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud isik võtab kohustuse detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud rajatiste väljaehitamiseks või väljaehitamise seotud kulude täielikuks või osaliseks kandmiseks.

3. Juhite tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringus on märkimata isegi see, et perspektiivis tuleb tee läbi Kvissentali tee 15, Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13 ja Kvissentali tee 17a kaudu, millega tagatakse muuhulgas ligipääs Madruse 13 kinnistule. Ka põhijoonisel puudub igasugune viide tee jätkamisele.

Selgitame, et perspektiivne tee on näidatud Tartu linna üldplaneeringus, samuti kajastatud Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu linnaehituslike seoste joonisel.

Põhijoonisel on esitatud planeeringuline lahendus (tee- ja tänavamaa) kuni Kvissentali tee 11 krundini. Tänavamaad on võimalik jätkata vastavate järgmiste arenduste korral. Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu ülesanne ei ole Madruse tn 13 krundile täiendava juurdepääsu rajamine.

4. Palute selgitada, kuidas on olukorras, kus Madruse 13 kinnistu omanikul on kohustus vedada täitepinnast mööda Kvissentali tee 15, Kvissentali tee 11, Kvissentali tee 13 ja Kvissentali tee 17a kinnistuid võimalik ühildada see plaan Kvissentali tee 15 detailplaneeringu realiseerimisega. Soovite teada, mis saab siis, kui Kvissentali tee 15 realiseeritakse varem Madruse 13 täitepinnase veost. Samuti, mis saab siis, kui Kvissentali tee 15 realiseerimisel toimuvad parasjagu tööd, mis ei võimalda Madruse 13 tarbeks täitepinnast vedada.

Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu realiseerimisel ehitatakse välja planeeringukohased rajatised (sh nõuetekohane tee) planeeritud krundil Pos 11, mis antakse linnale üle avalikuks kasutamiseks. Täitepinnase vedu tuleb leppida kokku maaomanikega, kelle valdusi soovitakse kasutada. Seega pigem paraneb võimalus ka Madruse tn 13 krundile pinnase vedamiseks. Erinevate ehitustööde samaaegsel toimumisel lepitakse koostöö osas kokku.

Lisaks soovite esitada omapoolsed ettepanekud detailplaneeringu täienduse osas kahe nädala jooksul ja palute teada anda, kas selline tähtaeg on aktsepteeritav.

Oleme Teile edastanud täiendatud detailplaneeringu seletuskirja (lk 7-8) 16.12.2022. a, palume täienduse osas seisukohta hiljemalt 06.01.2023. a.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Urmas Ahven
juhataja

Liis Randmets
736 1253 Liis.Randmets@tartu.ee



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

21.02.2023 nr 222

Informatsioon Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneering algatati Tartu Linnavalitsuse 09.12.2008. a korraldusega nr 1319. Planeeringust huvitatud isik on Saareline Invest OÜ ja planeeringu koostaja Raid Invest OÜ.

Planeeringuala suurusega ligikaudu 5,5 ha asub Ülejõe linnaosas Tartu valla piiril Jõhvi - Tartu - Valga maantee ääres. Lisaks Kvissentali tee 15 sihtotstarbeta maa krundile hõlmab ala tootmismaa krunde Kvissentali tee 1 ja Kvissentali tee 1a ning transpordimaa krunde Kvissentali tee T1, Kvissentali tee T11, Kvissentali tee T27, osaliselt Kvissentali tee T13, Kvissentali tee T15 ja Kvissentali tee T29.

Planeeringu lahendus

Detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada neli üksik- ja kaksikelamumaa krunti (Pos 1 - Pos 4), üks tootmishoone maa krunt (Pos 5), kolm kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ning väikeettevõtluse ja -tootmise hoone maa krunti (Pos 6, Pos 7, Pos 9), neli tee- ja tänavamaa krunti (Pos 8, Pos 10, Pos 11, Pos 12).

Ehitusõigus kruntidel: Pos 1 - Pos 4 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 250 m² ja absoluutkõrgus 43,00; Pos 5 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 4837 m² ja absoluutkõrgus 50,70; Pos 6 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 2936 m² ja absoluutkõrgus 49,50; Pos 7 suurim lubatud hoonete arv 1, ehitisealune pind 3107 m² ja absoluutkõrgus 50,10; Pos 9 suurim lubatud hoonete arv 3, ehitisealune pind 3697 m² ja absoluutkõrgus 52,00.

Planeeringuala asub hästi vaadeldavas asukohas tulevase liiklussõlme ääres, mistõttu tuleb erilist tähelepanu pöörata hoonestuse kavandamisel linnaruumilise terviklikkuse saavutamisele ja parima professionaalse arhitektuurse terviklahenduse leidmisele. Seetõttu tuleb korraldada Pos 6, Pos 7 ja Pos 9 hoonete projekteerimiseks vähemalt kolme osavõtjaga arhitektuurikonkurss.

Planeeringuga on kavandatud Kvissentali tee äärde planeeringuala ulatuses uue jalgte rajamine, olemasoleva juurdepääsu likvideerimine ja kolme uue juurdepääsu rajamine Kvissentali teelt. Nõuetekohane parkimine on lahendatud kruntidel, täpne parkimislahendus selgub projekteerimisel. Sõltuvalt hoonete sissepääsude asukohtadest, tuleb hoonete projekteerimisel ette näha mugavas kohas võimalused jalgrataste hoiustamiseks.

K. Allikas palus täiendavalt protokollida, et kuna temale teadaolevalt Tartu valda, Transpordiametit ja teisi puudutatud isikuid arutelule kutsutud ei ole, tuleb korraldada uus arutelu. Linna esindaja selgitab, et kõiki osapooli on arutelust teavitatud, sh on teade saadetud ka Tartu vallale ja Transpordiametile. Tartu valla ja Transpordiametiga vaideid üleval ei ole, arutelul osalemine on vabatahtlik.

Tartu linn kinnitab, et dokumendiregistrist nähtuvalt on linn 25.10.2022. a kirjaga nr 9-3.2/DP-08-046 edastanud kutsed Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustavale avalikule arutelule nii Transpordiametile, Tartu vallale kui ka teistele puudutatud isikutele. Linn esitas selguse saamiseks vastava järelepärimise Tartu vallale. Tartu vald andis 22.11.2022. a e-kirja teel teada, et on kursis Kvissentali tee 15 krundi detailplaneeringu menetlusega, on tutvunud arutelu protokolliga, erinevate osapoolte seisukohad on selged ning ei soovi uue arutelu läbiviimist.

Arutelu tulemusena lepidi kokku, et soovi korral on võimalik ühe nädala jooksul oma seisukohti ja arvamusi täpsustada, täiendada. Seda võimalust kasutas Kim Allikas, kes esitas 17.11.2022 kirja, milles selgitas veel kord varem esitatud arvamusi.

Teisele arvamuse esitajale, Erki Pisukesele, edastas linn 16.12.2022. a tutvumiseks korrigeeritud detailplaneeringu, seletuskirja oli täiendatud Madruse tn 13 krundi detailplaneeringus sätestatud pinnaseveo teema osas. Erki Pisuke vastas 19.12.2022. a kirjaga, et soovib esitada omapoolsed ettepanekud detailplaneeringu täienduse osas kahe nädala jooksul. Kahe nädala jooksul Erki Pisuke täiendavaid ettepanekuid ei esitanud.

Planeeringu vastavus üldplaneeringule ja õigusaktidele

Planeerimisseaduse järgi on detailplaneeringu koostamise aluseks kehtestatud üldplaneering, millega on määratud linna territooriumi ruumilise arengu põhimõtted ja suundumused.

Vastavalt Tartu linna üldplaneeringule on planeeritava ala juhtfunktsioon ärihoone maa-ala, tootmismaa-ala ning edelapoolisel osal väikeelamu maa-ala. Üldplaneeringuga on määratud üldised ehitustingimused, haljastuse- ja parkimise lahendamise põhimõtted, muuhulgas ka liikluslahenduse põhimõtted. Detailplaneeringuga on antud alale terviklahendus, mis on käsitletavale maa-alale linnaehituslikult sobiv ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga.

Detailplaneering on koostatud arvestades planeerimisseaduses määratud ülesandeid Tartu linna territooriumi osa kohta. Muuhulgas on täidetud planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 4 kohane detailplaneeringu ülesanne määrata hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalik asukoht ning p 7 liikluskorralduse põhimõtted. Planeeringuga on antud lahendused planeeritud ehitiste toimimiseks vajalike rajatiste ja juurdepääsude osas. Detailplaneeringuga loodav tänavavõrk arvestab varem kavandatuga ja loob head eeldused turvaliseks liikluseks, nt paraneb Pos 11 väljaehitamisel ja linnale üleandmisel juurdepääs Kvissentali tee 11 krundile.

Planeeringu suunamine Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks

Olenemata püüdlusest leida erinevaid asjaosalisi rahuldav lahendus, on planeeringu avalikustamise järgselt üleval vaidlused.

1. Soovitakse Kvissentali tee äärde planeeritud kõnnitee pikendamist kuni Lootsi tänavani. Käesoleval ajal on Kvissentali teel olemas ühepoolne kõnnitee. Planeeringus on sätestatud, et planeeringu realiseerimise eelduseks on rajada jalgte planeeringuala ulatuses - alates Aruküla teest kuni planeeritud krundini Pos 3.

Linn on asunud seisukohale ja selgitanud, et detailplaneeringu ülesanne on otseselt detailplaneeringulahenduse elluviimiseks vajalike rajatiste sh avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Antud juhul mõjutab planeeringuga kavandatav maht ja sellega kaasnev liiklus kõige enam planeeritava alaga piirnevat tänavamaad, mistõttu on planeeringu koostamise käigus arendajaga kokkulepitud ja planeeringusse fikseeritud vajadus rajada Kvissentali teele planeeringuala poolne jalgtee. 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 projektiga tulevikus Tartu linna poolt.

2. Teine vastuväide puudutab avaliku väljapaneku ajal esitatud peamist taotlust tagada Pille maaüksusele juurdepääs läbi Kvissentali tee 15 krundi. Linn selgitab selles osas:

Koostöö Tartu vallaga

Tartu valla maadele sh maatulundusmaa sihtotstarbega Pille maaüksusele on käesoleval ajal juurdepääs avalikult kasutatavalt riigiteelt, Jõhvi - Tartu - Valga põhimaanteelt, tagatud. Kvissentali teelt ja Kvissentali tee 15 krundi kaudu Pille maaüksusele väljakujunenud juurdepääs puudub.

Tartu linn on teinud planeeringu koostamisel koostööd Tartu vallaga. Tartu vald on andnud koostöö käigus teada, et joonistel tuleb kajastada projekteeritava Tartu põhjapoolse ümbersõidu Vahi sõlme viimane lahendus ja määrata maakasutus projekteeritud lahenduse alusel. Linn arvestas esitatud seisukohaga.

Lisaks on Tartu vald andnud teada, et Pille maaüksuse omanik on esitanud Tartu vallale detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada Pille maaüksusele ärihooned. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on Pille maaüksuse juhtfunktsioon kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT). Kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, 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.

Koostöö Transpordiametiga

Planeering arvestab ja kajastab Transpordiameti poolt nõutud riigitee liiklusskeemi. Transpordiamet on detailplaneeringu kooskõlastanud 05.01.2022. a kirjaga nr 7.1-2/21/29418-2 ja palunud arvestada edastatud teeprojektiga. Vastav projekt on kantud detailplaneeringu joonisele. Transpordiamet kinnitas oma 01.04.2022. a kirjas, et kooskõlastas detailplaneeringu 05.01.2022. a kirjaga ja tänas teavitamast, et linn kirjutas olnud tingimustega ei nõustunud ning teatas, et amet on nõus linna seisukohtadega. Transpordiamet leidis, et näeb võimalust Pille kinnistu lõunapoolse osa arendamiseks vaid juhul, kui linn nõustub juurdepääsu andmisega Tartu linna territooriumilt, tingimusel, et antud kinnistuosal toimub vaid elamuarendus.

Linn on võtnud teadmiseks Transpordiameti seisukoha Pille kinnistu lõunapoolse osa arendamise võimalusest vaid elamuarendusena, samas arvestame, et vastavalt planeerimisseadusele on planeerimisalase tegevuse korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

Tallinna Halduskohus on 02.12.2022. a haldusajal nr 3-22-755 asunud seisukohale, et Transpordiameti poolt koostatud ehitusprojekti kohaselt kaob mõnedele kinnistutele või kinnistu osadele juurdepääs, mistõttu tuleb projektiga tagada ja lahendada uus juurdepääs.

Linna seisukohtade kokkuvõtte Pille maaüksusele juurdepääsu taotlemise osas
Käesoleva korralduse lisas 1 on esitatud linna seisukohad vastuväidetele, mis [Tartu Linnavalitsuse 25.10.2022. a korraldusega nr 1166](#) on jäänud arvestamata. Käesolevaga linn jääb nende juurde. Lisas 2 on toodud linna täiendavad selgitused eelnevatele seisukohtadele ja Kim Allika poolt pärast väljapanekut täiendavalt esitatud arvamustele.

Lisades toodud selgitustest tulenevalt on linn kokkuvõtvalt seisukohal, et esmalt sõltuvad Tartu valla Pille maaüksusele juurdepääsu võimalikud lahendused Transpordiameti poolt koostatavast/tellitavast lõplikust projektlahendusest. Juurdepääsu asukoha määramine Pille maaüksusele ei ole käesoleva detailplaneeringu ülesanne, kuna käesoleval ajal ei ole teada, milliseks kujuneb Pille maaüksuse krundijaotus ning millisel otstarbel ja missuguses mahus on ala hoonestatav/arendatav. See selgub vastava maaüksuse detailplaneeringu koostamise käigus.

Arvestades asjaolu, et Tartu linna territooriumi ja eraomandisse kuuluva Kvissentali tee 15 krundi kaudu soovitakse saada juurdepääsu Tartu valla maaüksustele teadmata kindlaid arendussoove ja täpseid lahendusi, mida kinnitab nii Tartu linnale K.Allika poolt esitatud arvamustes toodu kui ka Tartu vallale esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus, on Tartu linn seisukohal, et Tartu valla territooriumi kohta koostatavad planeeringulahendused (sh Pille maaüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse, tehnovõrkude lahendamine jm) selguvad vastavate detailplaneeringute koostamisel ja kehtestamisel Tartu valla korraldamisel koostöös puudutatud isikutega ja ametiasutustega sh koostöös Tartu linnaga.

Tartu linn on Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu osas teinud koostööd Tartu vallaga, planeering on kooskõlastatud Transpordiameti poolt. Lahendus ei muuda Tartu valla maade kasutust (säilivad olemasolevad juurdepääsud avalikult teelt) ja olemasolevat olukorda Pille maaüksuse osas.

Linn märgib täiendavalt, et vastavalt asjaõigusseaduse § 156 lg-le 1 on planeerimismenetlustest sõltumata omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Juurdepääsu asukoht, kasutamise tähtaeg ja tasu määratakse kokkuleppel. Kui kokkulepet ei saavutata, määrab juurdepääsu ja selle kasutamise tasu kohus. Juurdepääsu määramisel tuleb arvestada koormatava kinnisasja omaniku huve.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas linna ruumiliste arengu põhimõtetega ja on koostatud vastavuses kehtivate strateegiliste dokumentidega.

Planeerimisseaduse kohaselt esitatakse avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste alusel korrigeeritud detailplaneering koos avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 30 lg 1 p 2, planeerimisseaduse § 138 lg 1, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 3, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta informatsioon Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemustest teadmiseks.
2. Lugeda lahendamata jäänud planeeringuvaidlusteks korralduse lisas 1 ja 2 toodud arvestamata jäänud ettepanekud ja vastuväited.

3. Esitada planeering koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks.

4. Korraldus jõustub 22.02.2023. a.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär

Esitatud arvamused	Linna seisukohad
<p>1. Erki Pisu:</p> <p>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.</p> <p>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 ebatavalises kohas tee ületamise risk. Mõistlik oleks jalgtee rajada kuni Lootsi tänavani.</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 tee 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>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 vajalikud valmidused, et tagada raskeveokite juurdepääs alale.</p> <p>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.</p> <p>Lisaks võiks selguse huvides Kvissentali tee 15 planeeringu dokumendis "Linnaehituslikud seosed" olla joonisel tingimärgidena 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?</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. 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 äräloiget tekkivatele Pille ja Müta lõunapoolsetele maatüksustele 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.</p> <p>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 maatüksuste lõunapoolsetele osadele on võimalik juurdepääsu võimalusi kaaluda vastava detailplaneeringu menetluse käigus ning kooskõlas linna üldplaneeringuga.</p>
---	---

4. Kim Allikas:	Mitte arvestatud
Arvamus DP lahendusele	Linn on teinud planeeringu koostamise käigus koostööd nii Tartu vallaga kui ka Transpordiametiga.
4.1 Tartu Linnavalitsus on keeldunud juurdepääsu kavandamisest Pille kinnistule liiklusohutuse kaalulistel, märkides, et ei ole põhjendatud ega aktsepteeritav Tartu valla Pille maaüksusele kavandatavatele äriobjektidele juurdepääsude rajamine läbi Tartu linna väikeelamulade.	Tartu valla üldplaneeringu kohaselt on Pille maaüksuse juhtfunktsioon kaubandus-, teenindus- ja büroohoone ning tootmise- ja logistikakeskuse maa-ala (ÄT). Kaubandus-, teenindus-, tootlus-, majutus-, büroohoone, tootmis- ja tööstushoone ning laohoone, sh hulgi-kaubandushoone 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 elamu ei ole ette nähtud.
4.2 Seega lähtus linnavalitsus enda otsuse langetamisel eeldusest, et Pille maaüksusele kavandatakse äriobjektid, mis toovad linna väikeelamulale raskesõidukid.	On teada, et Pille ja Juta maaüksuse omanikud on esitanud Tartu vallale detailplaneeringu algatamise taotluse sooviga kavandada Pille maaüksusele ärihooned.
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 ohu ei esine.	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.
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).	Seega ei ole kohane väita, et Pille maaüksusele planeeritakse elamud ja kaasnev koormus Kvissentali tänava elamute infrastruktuurile on väike ega häiri kohalikku liiklust.
4.5 Arhitektibüroo Peil on projekteerinud Pille maaüksusele poliifunktsionaalse keskuse, mille põhjapoolne osa – suurema brutopinnaga ja valdavalt kaubandusteenindushoonetest 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.	Vastavalt planeerimisseadusele koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi kohta, detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise teedevõrgustik. Eeltoodu haakub ka elukeskkonna parendamise
4.6 Leiamme, 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><i>põhimõttega, mille üheks ülesandeks on tagada ruumilise struktuuri olemasolu.</i></p>	<p>terviklahenduse andmine. Tartu linna üldplaneering on kehtestatud Tartu Linnavalikogu 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 virgестuseks mõeldud, avalikult kasutatav, loodusliku maa, pargi, parkmetsa või muu vastava maakasutuse juhtotstarbega maa-ala.</p> <p>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 taim- 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 pealistülesandeid.</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>

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 kliimakohanemise 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 kliimarisikide ennetamisel ja maandamisel. Pargid ja haljastus osutavad ökosüsteemi teenuseid temperatuuri- ja niiskusežiimi pehmendamiseks ning toetavad tuulisust, aga salvestavad ka süsinikku. Samuti on arenguruumi rohevõrgustiku sidususe tõstmisel, sest tänavaruumi laienimine ja uusehitused on mitmel pool linnas teinud tuumalade ühenduslülid kitsaks või ka neid katkestanud. Ühe tegevusena on välja toodud: *Linnas piiratakse kõvakattega ala teket, et vältida temperatuuri tõusu linnakeskkonnas ja sajivee käitlemise vajadust.* 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>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 autotumise kasvu ja tagada kliimaeesmärkidega kooskõlas tegevused.</p>
<p>Meie hinnangul on kõige mõistlikum pikendada pos 10 krundi kuni kinnistu piirini ning lahendada pos 7 parkla analoogselt kinnistu idaosaga (pos 6 ja pos 9 vahel) – parkla oleks eraldatud maanteesoonist tänavaga, kus oleks kahes reas kõrghaliastus.</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>4.8 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.</p> <p>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</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, ehitusloa, 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 põhimääntee lähedust ning Maanteeameti poolt täiesti uuele trassile kavandavat Tartu-Tallinn-Jõhvi-Tartu-Valga maanteed (eesmärgiks T3 Jõhvi-Tartu-Valga maantee ühendamine E263 Tallinn-Tartu-Luhamaa maanteega).</p> <p>4.10 Vahepealsel perioodil on Tartu linnas kehtestatud uus üldplaneering, mis kajastab Kvissentali tee 15 kinnistu osas 2011. aasta üldplaneeringust tehtud muudatusi. Samas tuleb arvestada, et Tartu linnavalitsuse argumentide, 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 eelnõus (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.</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 kruntide 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 ohuliseks vältida.</p> <p>4.15 Soosides vastuvõetud DP lahendust ning mitte arvestades Transpordiameti poolt esitatud ettepanekuid, suunab linn suurema liikluskooormuse 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 koostöölaseks. DP materjalidest nähtub, et Transpordiamet on andnud tingimusliku koostöölase hoopis erineva lahendusega DP-le, kus pos 8 on kavandatud transpordimaa krundiks suurusega 5346 m² ning nähtub ette Tartu linna põhjapoolse ümbersõidu kavandamiseks ja ostarbeks ning riigimaa koosseisu. Detailplaneeringu avalikule väljapanekule on aga esitatud DP lahendus, kus pos 8 ja riigimaa koosseisu jääv krunn 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 koostöölasele esitatud ning ka ÜP-d muutev lahendus, linna selgitustest ega DP materjalidest ei selgu. Eeltoodu on meie hinnangul käsitletav nii menetlusnormide rikkumisena, kui ka sisulise kaalumisevana.</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>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. Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringus on nimetatud alal näidatud Transpordiameti poolt viidatud riigitee liikluskeem, planeeritud jalgte, haljastatav ala, kõvakattaga ala, parkimiskohad. Seletuskirjas on öeldud, et planeeringuga antakse</p>	

<p>ümbersõidu rajamisega. Tegemist on märkimisväärse muudatusega võrreldes Transpordiameti poolt kooskõlastatud planeeringulahendusega, mida oleks tulnud menetleda kui ÜP-d muutvat detailplaneeringut.</p> <p>4.19 Vaidlust ei ole asjaolu üle, et Kvissentali tee 15 DP puhul tuleb arvestada Jõhvi-TartuValga riigi põhimääntee lähedusega ning selle ümberehitamisega Transpordiameti poolt. Oluline on siinkohal välja tuua, et Pille kinnistu omaniku poolt on vaidlustatud halduskohustus Transpordiameti 22.12.2021 väljastatud projekteerimistingimused Tartu põhjapoolse ümbersõidutee ehitamise ehitusprojekti koostamiseks (haldusasi nr 3-22-755). Nimetatud kohtuvaidlus on halduskohustus pooleli ning väljastatud 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</p> <p>Kvissentali tee 15 kinnistu kirdemurk ÜP-s toodud mahus riigimaa koosseisu.</p> <p>4.20 Oleme seisukohal, et eeltoodust tulenevalt ei ole põhjendatu ega ostarbeks 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.</p> <p>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</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 erasikule 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 arvamusga arvestada. Ka täna teadaoleva teeprojekti mitterealiseerumisel ei ole takistatud detailplaneeringu realiseerimine.</p> <p>Transpordiamet on 01.04.2022 kirjas andnud teada, et nõustatakse, et Pille maaüksusele kavandataivatele äriobjektidele juurdepääsu rajamine läbi Tartu linna väikeelamualade ei ole liiklusohutuse tagamist silmas pidades sobilik ega proportsionaalne nõue. Liikluskooesise 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>võimalik kaista oma või avalikke huve, mis võivad olla vastuolus planeeringu algatajate eesmärkidega.</p> <p>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.</p> <p>4.23 Huvide ja oluliste asjaolude kaalumata jätmisel või enda otsuse vastavatel kaalulustel põhjendamata jätmisel võib detailplaneering olla HMS § 54 tähenduses õigusvastane kaalutusvigade tõttu. Kui 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).</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 Alikas: Kokkuvõte</p> <p>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 hekel juurdepääs avalikult tänavalt või teelt. Samuti puudub Pille maaüksuse jagamise järgselt kõige lõunapoolsel maalüksusel, mis piirneb Tartu linnaga, juurdepääsu avalikult tänavalt või teelt. Juurdepääs puudub ka tulevasel Müta kimmistu ärälõike tulemusena tekkival maalüksusel. Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringus tuleb arvestada vajadusega võimaldada nimetatud maalüksustele tulevikus juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.</p> <p>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 maantee, mistõttu võib müratase mõjutada negatiivselt elanute planeerimist maaüksusele.</p>	<p>Selgitatud</p> <p>Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu lahendus ei muuda ümbritsevate kruntide juurdepääsuõimalusi olemasolevaga võrreldes halvemaks ega takista vajalike juurdepääsude leidmist vastavate maade 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 valmides 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 valmides, et tagada raskeveokite juurdepääs alale. Ettepanekute esitaja ja eelnevat 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 Linnavalitsuse korraldamisel.</p> <p>Korrektne ei ole väita, et ainuke võimalus juurdepääsu võimaldamiseks on läbi Kvissentali tee 15 krundi. Juurdepääsuõimalusi tuleb kaaluda Pille maaüksuse detailplaneeringu koostamisel, ka</p>
--	---

<p>maanteelt, kuivõrd võimalik mahasõit asuks liiga lähedal nimetatud teede ristmikule.</p>	<p>detailplaneeringu algatamise taotluses on huvitatud isik ise välja toonud, et võimalik on ühendused kinnistu lõunaosas 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>5.4 Mis puudutab taotletud juurdepääsu täiendavat liikluskooormust ja liiklusohutust, siis esitame Teile vastavas valdkonnas pädeva ettevõtte – Osaihtingu Stratum ekspertarvamuse. Ekspertide hinnangul on ligipääs Pille kinnistule mõistlik kuni vähemalt üldplaneeringu kohase teedevõrgu rajamiseni rajada läbi Kvissentali 15 kinnistu. Ekspertid leiavad kokkuvõttes, et:</p> <ul style="list-style-type: none"> - liiklusohutuse olukord sellega ei halvene, kui Pille kinnistule nähakse ette rajada vähese liikluskooormusega ehitisi (vähese külastajate arvuga äri- ja teenindushooned, elamud) ning välditakse tegevuse rajamist, mis võivad kaasa tuua raskeveokite liikluse. - Kvissentali 15 planeeringualale on kavandatud rajada ~300 kinnistu võimaliku arenduse ~30 sõidukit tippnõust lisada Pille parkimiskohta. Kui selle poolt genereeritavale liiklusele lisada Pille kinnistu võimaliku arenduse ~30 sõidukit tippnõust, 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. 	<p>Esitatud ekspert hinnangust jääb selgusetuks, millest tulenevalt on leitud, et Pille kinnistu võimalik arendus toob juurde ligikaudu 30 sõidukit tippnõust, kui vastavas detailplaneeringu algatamise taotluses hinnatakse parkimiskohtade vajaduseks Pille maaüksusel 750 kohta.</p> <p>Esitatud arvamustes ja ekspert hinnangus 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 Jutta ja Miita maaüksuste perspektiividega jne. Kuna esitatud ekspert hinnangus kirjeldatu realiseerumine on küsitav, ei saa ekspert hinnanguga 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 liikluskooormusega ehitisi (vähese 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. Liikluskooormuse ja -sageduse 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 menedlustoimingute läbiviimisel, vastavate kruntide omanike kokkulepetel, koostöös ja Tartu Vallavalitsuse korraldamisel.
--	---

<p>07.09.2022 Kim Allikas:</p> <p><i>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 Vallavalitsus arutas 26.01.2022 toimunud istungil esitatud planeeringulahendust ja võitis järgneva seisukoha: Joonistel tuleb kajastada projekteeritava Tartu põhijapoolse üimbersõidu 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 viidatud 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.</i></p> <p><i>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?</i></p>	<p>Selgitatud</p> <p>Linn on teinud planeeringu koostamise käigus koostööd nii Tartu vallaga kui ka Transpordiametiga.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Tartu linna üldplaneeringu ega muude strateegiliste dokumentide koostamisel nimetatut analüüsitud ei ole. Ka hiljuti linna tellimusel 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 tee, vaid ainult Tartu linna üldplaneeringu ja detailplaneeringute kohaseid mahte. Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamisel on liiklusanalüüs käsitletud detailplaneeringukohaseid mahte.</p> <p>See, kas eelmine Kvissentali tee 15 kinnistu omanik oli või ei olnud nõus naaberkinnisasjale ligipääsu andmisega, ei mõjuta käesolevat planeeringumenetlust.</p>
--	--

<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 kohaliku 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 eskis 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 kohaliku 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 eskisi 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 keskkonnamõjult oluline, kuid planeeringut ega kliimamäärke arvestav.</p> <p>Tuleb arvestada, et pos 6 ja 7 vaheline ala on planeeringus kavandatud kõvakattega (vt joonisel lillaga), küsimus on planeeringu kvaliteet ja mõttes vaid ühe planeeritud puu kavandamata jätmises. Viited üldistele kliimamärgidele ei ole antud kontekstis relevant.</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 keskkonnamõjult oluline.</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 maaiksuse detailplaneeringu algatamise taotluses, samuti Tartu põhjapoolse ümbersõidu projekti valmimisel, mille osas on ka arvamuse esitaja ise nentinud, 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 maaiksusele juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Viitame siinkohal PlanS § 131 lõikele 3, mis näeb ette, et planeeringu koostamise korraldaja peab tagama, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Nimetatud kohustust saab mõista ka laiemalt – DP koostamise korraldaja peaks tagama, et ka planeeringualaga külgnevale kinnistule on kavandatud juurdepääs avalikult kasutatavale teele, kui selleks ei ole muud võimalust.</p> <p>Mis puudutab pooleliolevat kohtuvaidlust, siis 3.11.2022 toimus Tallinna Halduskohtus kohtuistung haldusajajas 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 hvi, 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 võlvits, 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 liikumine häirib igal juhul piirkonna elanikke rohkem, kui äri- ja tootmismaa vahelt pos 10 pikendamisel.</p>	<p>Selgitatud</p> <p>Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu lahendus ei muuda ümbritsevate kruntide juurdepääsu võimalusi olemasolevaga võrreldes halvemaks ega takista vajalike juurdepääsude leidmist vastavate maa-alade planeerimise käigus tulevikus.</p> <p>Tartu valla maatulundusmaa sihtotstarbega maaiksusele 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 väljäävate 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 teele, 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 avalikult 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 avalikult 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 vaieldud, 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, misistitu 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 liikuskooormust, 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 elamukvartalsse, siis moodustuks põhjapoolsest ümbersõidust lõunapoolse 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 kinnistuosal toimub vaid elamuarendus.</p> <p>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 nimetatud 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: 7. Selgitasime avalikul arutelul, et antud planeeringu menetluses on oluline võimaldada Pille tulevasele lõunapoolsele maaüksusele juurdepääs avalikult kasutatavale teele. 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</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 koostöös, sealhulgas Tartu vallas menetletavate detailplaneeringute osas. Transpordiametiga tehtud koostöö osas on info eelnevalt toodud.</p>

<p>Transpordiameti esindajad. Oleme esitanud Tartu LY-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.</p>	
<p>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 tipptunniagssed ja sisuliselt liikluskoormust ei suurenda. Seega on kohane väita, et Pille maaiüksusele planeeritav ehitusõigus ja sellega kaasnev liikluskoormus Kvissentali tänavavõrgule on väike ega häiri kohalikku liiklust.</p>	<p>Selgitatud Käesoleval hetkel puudub siduv dokument, millest saaks üheselt järeldada, millises osas, mahus ja otstarbel on hoonestatav/arendatav Pille maaiüksus, mille suurus täna on 77050 m² ja sihtotstarve maatulundusmaa. Kordame, et Pille maaiüksusele kavandatav selgub vastava detailplaneeringu koostamisel. Vt ka varasemaid seisukohti.</p>
<p>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 kalliga lahendusega. Seetõttu on meie hinnangul just hetkel oluline jätta Kvissentali tee 15 DP lahenduses perspektiivne võimalus Pille lõunapoolse maaiüksuse 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.</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, majanduslikult arengut ja töökohti pakkuv, piirkonnas teenuste kättesaadavust parandav ning sidus linnaruum pikaks ajaks. Seejuures ei muutu ümbritsevate kruntide olemasolevad juurdepääsuvõimalused. Pille kinnistu juurdepääsu asukoha määramine ei ole käesoleva detailplaneeringu ülesanne.</p>
<p>10. Kokkavõttes 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 tiikeldada, peab Tartu linn ka arvestama sellega, et Pille</p>	<p>Selgitatud Linn on teinud koostööd riigiga, planeering on kooskõlastatud Transpordiameti poolt.</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><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>
--	--