



Rahandusministeerium
Suur-Ameerika 1
10129 TALLINN

03.03.2023 nr 9-3.2/DP-08-046

Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks

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.

Planeeringuga on sätestatud, et säilitada tuleb võimalikult palju olemasolevat (väärtuslikku kompakset) 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 ning madalhaljastuse lahendus antakse ehitusprojekti mahus. Haljastus tuleb rajada koos planeeritud 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 piiravate rajatise kavandamine ja rajamine, planeeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee (sh Kvissentali tee äärne kõnnitee) ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste, sh sademeveekanaliseerimise välja ehitamine Kvissentali tee 15 krundi igakordse omaniku poolt. Vastava kokkuleppe sõlmimine on detailplaneeringu kehtestamise eelduseks.

Planeeringu menetlus

[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.

[Tartu Linnavalitsuse 25.10.2022. a korraldusega nr 1166](#) võeti esitatud arvamuste osas seisukohad koos põhjalike selgituste ja põhjendustega. Linnavalitsus otsustas esitatud arvamusi valdavalt mitte arvestada.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks toimus linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnas 10.11.2022. a avalik arutelu. Kohale tulnud esindaja kaudu andis Kim Allikas teada, et osaleb arutelul veebi teel läbi isiklike tehniliste vahendite, mh arutelu salvestati esindaja poolt.

Arutelu tulemusena jäid kõik osapooled varem öeldud seisukohtade juurde. Vastuväite esitaja taotleb Pille maaüksusele juurdepääsu lahendamist Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringuga. Huvitatud isik kinnitab, et ei ole nõus läbi oma kinnistu läbisõidu kavandamisega Tartu vallas asuvatele maaüksustele, kuna 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.

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 jalgteed 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 jalgteed. 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. Jalgteed 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.

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 kirjas 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 planeerimiseseadusele on planeerimisalase tegevuse korraldaja kohaliku omavalitsuse üksus.

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

Linna seisukohtade kokkuvõte Pille maaüksusele juurdepääsu taotlemise osas

Linn on 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 planeerimismenetlusest 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 § 138 lg 1 kohaselt esitame detailplaneeringu koos avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks.

Tartu Linnavalitsus otsustas 21.02.2023. a korraldusega nr 222 esitada Kvissentali tee 15 krundi ja lähiala detailplaneeringu koos informatsiooniga arvestamata jäänud arvamuste kohta Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Elo Kiivet
abilinnapea

Liis Randmets 736 1253
Liis.Randmets@tartu.ee