

Saatja: kaja.ruul@gmail.com  
Saadetud: 19.01.2022 20:47:02  
Kellele: Liis Randmets  
Teema: detailplaneering

Seoses Ringtee 83, 89 ja Raudtee 114b detailplaneeringuga.

Teie 16.12.2021 nr 9-3.2/DP-18-013

Olen Kaja Ruul, Raudtee tn 102A, Tartu linn asuva kinnistu omanik. Minu kinnistu piirneb detailplaneeringu alaga lõunast.

Sain teate arvamuse avaldamise võimaluse kohta kätte 23.12.2021.a. Teade tuli lihtpostiga. Palun edaspidi minu õiguslikku huvi oluliselt puudutavad kirjad saata e-posti aadressil [kaja.ruul@gmail.com](mailto:kaja.ruul@gmail.com).

Kuna nimetatud teade saabus vahetult enne jõulupühi, millele järgnes aastavahetus, millele omakorda minu varem etteplaneeritud pika kestvusega välisreis, siis nendel asjaoludel jäi mul detailplaneeringuga tutvumiseks, erialaspetsialistiga nõupidamiseks ja konstruktiivse arvamuse kujundamiseks vähe aega. Seega palun vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 2 kohaselt arvamuse andmise tähtaja pikendamist selleks, et õiguslikult põhjendada mõned märkused ja ettepanekud, mille suhtes ma saan koheselt oma seisukoha väljendada. On tõenäoline, et pärast detailplaneeringus kajastatud mõnede asjaolude täiendavat kontrolli, soovin lisada veel mõne oma seisukoha. Selleks palun täiendavat aega kuni 27.01.2021.a.

Kindlasti tahan ära märkida, et olen valmis konstruktiivseks koostööks, kui detailplaneeringu realiseerimisel võetakse arvesse ka minu, kui naaberkinnistu omaniku õigustatud huve. Minu koostöövalmidust kinnitab asjaolu, mille kohaselt vee- ja kanalisatsioonitrasside ehitamiseks läbi Raudtee 102A andsin varem oma nõusoleku ja need on sinna servituudi alusel rajatud.

Kõige olulisema asjaoluna tahan ära märkida järgmist. Minul kui Raudtee tn 102A omanikul puudub igasugune huvi tänava suhtes, mis üldplaneeringu järgi jagab Raudtee tn 102A maaüksuse kaheks. Raudtee tn 102A -l on juba olemas vaba juurdepääs Raudtee tänavale. Raudtee tn 102 A krundi jagamine ja sellele tee ehitamine on Raudtee 102A omanikule antud asjaoludel põhimõtteliselt kahjulik. Samas ei soovi ma üldplaneeringuga ettenähtud tänava rajamist takistada. Kuna nimetatud tänav rajatakse mitte Raudtee 102 A huvides, vaid eranditult või eelkõige planeeringu realiseerimiseks planeeringust huvitatud isiku huvides, siis **kõnealune tänav peab olema välja ehitatud koos detailplaneeringu alale teiste tänavate väljaehitamisega üheskoos.** Ainult nii on tagatud arendatavas linnaosas normaalse liikluse toimimine. Vastasel juhul võib planeeringu alale tekkida määramata ajaks täiesti irratsionaalne tupiktänav. Tänav peab olema välja ehitatud planeeringust huvitatud isiku või mõne muu planeeringust kasu saava isiku kulul. Ainult sellisel juhul olen tänava nõus võõrandama linnale avalikku kasutusse. Vastasel juhul puudub mul igasugune huvi detailplaneeringu realiseerimisele omalt poolt kaasa aidata. Samuti peavad olema tagatud Raudtee 102A jagamisel moodustuvatelt mõlemal pool teed asuvatelt maaüksustelt juurdepääsud teele mõlemas liiklussuunas. Veel ühe olulise asjaoluna tahan ära märkida, et detailplaneeringu alale ehitatavad elamud on kavandatud liiga lähedale Raudtee tn 102A piirile. See võib hiljem riivata Raudtee 102A-le ehitamise õigust. Olen seisukohal, et siin tuleb järgida rangelt fifty-fifty printsiipi, mille kohaselt Raudtee tn 102A krundile tuleb tagada õigus ja võimalus ehitada pm sarnaseid hooneid krundi piirist võrdsele kaugusele nendega, mis ehitatakse detailplaneeringu alale.

Loodan, et sain olla oma esialgsete arvamustega kasulik.

Lugupidamisega,  
Kaja Ruul  
5107839

Saatja: kaja.ruul@gmail.com  
Saadetud: 27.01.2022 22:01:24  
Kellele: Liis Randmets  
Teema: Fwd: arvamuse juurde

Seoses Ringtee 83, 89 ja Raudtee 114b detailplaneeringuga.  
19.01.2022.a arvamuse juurde

Süvenenud kõnealusesse detailplaneeringusse ja sellega seonduvasse, on juba eelmises kirjas väljendatud seisukohad minu jaoks kinnistunud. Kui planeeringu üks eesmärke on planeeringualal asuvatele kruntidele juurdepääsu tagamine, ja planeeringualasse on kaasatud ka oluline lõik Raudtee tänavast, siis arvestades Raudtee tänava suurenevat tähtsust linnaosa liikluses on detailplaneeringuga sisuliselt lahendamata planeeringualale ehitatavate hoonete juurest väljapääs Raudtee tänavale (Raudtee tänavalt juurdepääs planeeringu alale ehitatavatele elamutele). Nagu ma juba eelmises kirjas märkisin, tekib ("tekib" loe ka "on planeeritud") planeeringualale elamu POS 13 juurde tupik. Arvestades piki Raudtee tänavat juba olevat ja juurde planeeritud kergliikluskoridori tekib planeeringuala keskelt loomulik vajadus nii elanikel kui ärimaade külastajatel ja töötajatel mugavaks pääsemiseks kergliikluskoridori üle Raudtee 102A kinnistu. Kui see on reguleerimata ja seda läbipääsu kasutatakse Raudtee 102A omaniku nõusolekuta, siis riivaks see oluliselt minu, kui Raudtee 102A omaniku huve. Seetõttu planeeringuala ja linnaosa liikluskorraldus ei realiseeru üldplaneeringuga planeerituna enne kui Raudtee tn 102A maaüksusele rajatakse üldplaneeringuga kavandatud tänav. Nii jääb praegu planeeringu üks eesmärke määramata ajaks täitmata. Seega, et planeeringu eesmärk saaks täidetud, oleks mõistlik haarata planeeringualasse ka Pos 13 ja Pos 19 vahelt Raudtee tänavale suunduv teelõik. Oma eelmises kirjas avaldasin valmidust see võõrandada avalikuks kasutamiseks. Kui koostatava planeeringuga 1) planeeritakse nimetatud teelõik ja 2) määratakse sarnaselt muude aladega selle väljaehitamise kohustus, siis olen nõus selle võõrandama 3) avalikuks kasutuseks tingimusel, et 4) nimetatud tänavalõigult nähakse ette juurdepääsud Raudtee 102a tekkivatele lahustükkidele. Veelkord rõhutan, et Raudtee tn 102a kinnistu omanikuna ma seda üldplaneeringuga ette nähtud tänavat ei vaja, kuna Raudtee tn 102A piirneb kogu lõunapiiri ulatuses Raudtee tänavaga. Üldplaneeringuga ette nähtud tänav riivab minu, kui Raudtee tn 102 A omanikku õigusi, sest selle alla jääb palju väärtuslikku maad. Üldplaneeringuga ettenähtud tänav on planeeritud avalikes huvides. **See, et varem väljakujunenud tänavavõrk ja olemasolevad juurdepääsud planeeringualale sisuliselt ei võimalda üldplaneeringuga ettenähtud liiklusskeemi**

**realiseerimist huvitatud isikute eestvedamisel koostatava detailplaneeringu läbi, ei või see asjaolu tuua Raudtee 102A omanikule tuua üldplaneeringus planeeritud tänavaga seotud kohustusi praegu ega ka tulevikus.** Samuti ei või see kaasa tuua võimalikku ohtu, et planeeringuala kasutavad isikud hakkavad Raudtee 102A kinnistut omavoliliselt kasutama läbipääsuks Raudtee tänavale. Selle probleemse olukorra ennetamiseks olen nõus eespool nimetatud nelja tingimuse täitmisel nõus planeeringute realiseerimiseks koostööd tegema.

Eelnevaga seoses tekitab küsimuse üks leppemärk plaanil - hall sillutise muster Raudtee 102A ja Raudtee tänav piiril. Kas saan õigesti aru, et see on planeeritud juurdepääs Raudtee 102A maaüksusele? Lugesdes seletuskirja ei selgu, et Raudtee tänavalt oleks mingit moodi reguleeritud juurdepääs Raudtee 102A maaüksusele. Vähemasti pole seda kuidagi piiratud. Juurdepääsu mõlemale Raudtee 102A võimalikul jagamisel tekkivale lahustükile peab olema kindlasti tagatud.

Veelkord pean vajalikuks ära märkida ka eelmine kord väljendatud seisukohta: detailplaneeringu alale ehitatavad elamud (POS 13 ja POS 7) on kavandatud liiga lähedale Raudtee tn 102A piirile. Kuna see võib kahjustada Raudtee 102A-le ehitamise õigust, siis võib väheneda Raudtee 102A väärtus. Raudtee tn 102A krundile tuleb tagada õigus ja võimalus ehitada planeeringualale kavandatud hoonetega sarnaseid hooneid krundi piirist võrdsele kaugusele.

Palun hoida mind kaasatavana, arutelu korraldamisel kutsuda ka arutelule ning kui planeeringu eelnõu esitatakse kooskõlastamiseks ja arvamuste andmiseks, siis esitada ka mulle arvamuse andmiseks. Planeeringulahenduse arutamise/korrigeerimise vajaduse korral eelistan kirjalikule menetlusele kokkusaamist.

Konstruktiiivset koostööd soovides,  
Kaja Ruul