

„Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75 h kruntide detailplaneeringu" avaliku väljapaneku käigus esitatud vastuväited ja linnavalitsuse seisukohad

Ettepaneku /vastuväite tegija ja kuupäev	Jrk nr	Ettepanekud ja vastuväited	Tartu Linnavalitsuse seisukohad
<p>MAXIMA EESTI OÜ Esindaja vandeadvokaat Mikk Lõhmus Advokaadibüroo VARUL <Mikk.Lohmus@varul.com> Kuupäev: 30.06.2015</p>	<p>1.</p>	<p>01.06.2015 avaldati ajalehes „Postimees“ teade selle kohta, et Tartu Linnavolikogu võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75 h kruntide detailplaneeringu ja jättis algatamata planeeritava ala kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise. Eeltoodud teates informeeriti avalikkust, et planeeringuala suurusega 66 700 m2 asub Ränlinna linnaosas Lõunakeskuse territooriumil ning planeeringulahendus näeb ette kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, tervishoiu-, büroo-, administratiiv-, majutus-, tänavatema ja parkimisehitiste sihtotstarbega krundi moodustamise, ehitusõiguse määramise ning Tartu linna üldplaneeringu muutmise alale kavandatud korruselisuse osas kuni 8 korruselise hoone (hotell) rajamiseks. Ühtlasi viidatakse teates ka asjaolule, et arendusega kaasnevad mõjud on seotud eelkõige ehitustegevusega, eeldatavalt suureneb liikluskoormus, mis põhjustab täiendavat müra ja õhusaastatust.</p> <p>MAXIMA Eesti OÜ on ühesel seisukohal, et Lõunakeskus OÜ poolt kavandatav ehitustegevus Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75 h kruntide detailplaneeringu alusel koos juurdepääsu mittevõimaldamisega Lõunakeskus OÜ-le kuuluva Ringtee tänava lõik 2 kinnistult MAXIMA Eesti OÜ-le omandiõiguse alusel kuuluvale Mäe kinnistule võib tekitada lähitulevikus ettenägematuid liiklusprobleeme kogu Lõunakeskuse piirkonnas ning on vastuolus ka varasemalt kehtestatud detailplaneeringutest tulenevate tingimustega.</p> <p>Vastuväite esitaja on teadlikult edastanud antud dokumendi ärakirjad ka Tartu Maavalitsusele, Maanteeametile ja Ülenurme vallale, kuna eeltoodud ametkonnad ja kohalik omavalitsusüksus on väga hästi teadlikud juba praegu eksisteerivatest liiklusprobleemidest Lõunakeskuse territooriumil ja selle lähiümbruses.</p>	<p>Vastuväidetega mitte arvestada.</p> <p>1.1. Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75 h kruntide detailplaneeringuala ei ulatu Mäe kinnistuni ja planeering ei muuda kehtivat (16.10.2008 Tartu Linnavolikogu otsus nr 426) Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringut Lõunakeskusele ja Mäe kinnistule planeeritud juurdepääsude osas.</p> <p>Esitatud vastuväited ei ole puutumuses koostatud detailplaneeringu lahendusega, ei ole põhjendatud ega riku Mäe kinnistu omaniku huve.</p> <p>Väide (liiklusprobleemid on tekkinud eelkõige Ülenurme Vallavalitsuse ja Tartu Linnavalitsuse tegevusetusest) Tartu Linnavalitsuse väidetava tegevusetuse kohta on ebaõige. Tartu Linnavalitsuse puutumust antud küsimusse ei saa pidada otseselt tegutsemist nõudvaks, kuna kõnealune juurdepääs asub Ülenurme valla territooriumil. Tartu linn korraldab planeerimisalast tegevust Tartu linna haldusterritooriumil.</p>

	<p>Kahjuks peab vastuväite esitaja tõdema, et eeltoodud liiklusprobleemid on tekkinud eelkõige Ülenurme Vallavalitsuse ja Tartu Linnavalitsuse tegevusetusest, kes ei ole elluviinud ega täitnud kehtivatest detailplaneeringutest tulenevaid tingimusi, mille tulemusena oleks olnud juba aastaid tagasi lahendatud juurdepääsuga seotud küsimused Lõunakeskus OÜ-le kuuluva Ringtee tänava lõik 2 kinnistult MAXIMA Eesti OÜ-le omandiõiguse alusel kuluva Mäe kinnistule.</p> <p>Alljärgnevalt esitab MAXIMA Eesti OÜ (edaspidi: vastuväite esitaja või MAXIMA Eesti OÜ) vastuväited Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75 h kruntide detailplaneeringule lähtudes Lõunakeskuse territooriumil ja antud piirkonnas varasemalt kehtestatud detailplaneeringutest ning nendest tulenevatest tingimustest.</p> <p>Arvesse võttes asjaolu, et Lõunakeskuse territooriumil ja selle vahetus läheduses on erinevatel aegadel kehtestatud mitmeid detailplaneeringuid toob vastuväite esitaja parema ülevaate saamiseks Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75 h kruntide detailplaneeringuga seotud asjaolud ja planeeringud välja erinevate peatükkide alusel. Vastuväite esitaja teeb lühidalt ülevaate ka enne Riia tn.181, Ringtee 75 ja 75 h kruntide detailplaneeringu vastuvõtmist ja avalikku väljapanekut sündmustest, mis vahetult toimusid enne detailplaneeringu vastuvõtmist ja selle avalikustamist.</p>	
	<p>I VASTUVÄIDETEGA SEOTUD ASJAOLUD</p> <p>1.1. MAXIMA Eesti OÜ on Tartu Maakonnas, Ülenurme vallas, Räni alevikus asuva Mäe kinnistu (registriosa nr 1509704) omanik. Juurdepääs Lõunakeskuse territooriumilt Mäe kinnistule on ettenähtud käesolevas dokumendis viidatud detailplaneeringute alusel läbi Lõunakeskus OÜ-le kuuluva Ringtee tänava lõik 2 kinnistu (registriosa nr 4321804), mis vastavalt Tartu Linnavolikogu poolt 16.10.2008 otsusele määrati avalikuks kasutuseks.</p> <p>1.2. 2015 aasta jaanuaris algasid Maanteeametis läbirääkimised MAXIMA Eesti OÜ ja Maanteeameti vahel seoses Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee laiendusega Mäe kinnistu lõigus ning võimaliku kinnistu osalise võõrandamisega Eesti</p>	<p>1.2. Kehtiv Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse planeering sätestab järgmist:</p> <p>Teise etapi lahendina näidatud kogujatee ning Riia ja Aardla tänavate ringristmiku ehitab välja Maanteeamet Riia tänava antud lõigu rekonstrueerimise käigus. Olemasoleva sissesõidu Ringtee 71 krundile võib likvideerida alles pärast uue juurdepääsu valmimist planeeritud kogujateelt. Tänavamaa krundid positsioonidega 12 ja 13</p>

	<p>Vabariigile. Läbirääkimistesse kaasati ka Tartu linn, Tartu Maavalitsus, Ülenurme vald ja Lõunakeskus OÜ. Läbirääkimiste käigus selgus, et Lõunakeskuse OÜ keeldub võimaldamast MAXIMA Eesti OÜ-le juurdepääsu kehtestatud detailplaneeringute alusel kindlaksmääratud Ringtee tänava lõik 2 kinnistult Mäe kinnistule.</p> <p>1.3. MAXIMA Eesti OÜ on seisukohal, et Lõunakeskus OÜ tegevus on otseses vastuolus varasemalt kehtestatud detailplaneeringutega ja antud detailplaneeringutest tulenevate tingimustega, mis <u>kehtestavad Ringtee tänava lõik 2 kinnistu suhtes selle avaliku kasutuse ja selle kaudu juurdepääsu MAXIMA Eesti OÜ omandis olevale Mäe kinnistule</u>. MAXIMA Eesti OÜ on seisukohal, et lisaks eksisteerivatele liiklusprobleemidele Lõunakeskuse enda kinnistute sisesel territooriumil, seab Lõunakeskus OÜ tegevus ohtu ka liiklusohutuse Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel ja Tartu-Viljandi- Kilingi-Nõmme maanteel.</p> <p>1.4. Maanteeametis toimunud läbirääkimiste käigus sai MAXIMA Eesti OÜ esmakordselt informatsiooni ka Lõunakeskus OÜ taotluse alusel algatatud uuest Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75 h kruntide detailplaneeringust, mille kohaselt kavandab Lõunakeskus OÜ keskuse suuremahulist ehitustegevuse laiendamist antud territooriumil.</p> <p><u>MAXIMA Eesti OÜ on seisukohal, et Lõunakeskus OÜ poolt kavandatav ehitustegevus koos juurdepääsu mittevõimaldamisega Ringtee tänava lõik 2 kinnistult Mäe kinnistule võib tekitada lähitulevikus ettenägematuid liiklusprobleeme, mille kaasvastutajateks on ka avalik võim riigi ja kohalike omavalitsusüksuste isikus, kes ei ole täitnud kehtivatest detailplaneeringutest tulenevaid tingimusi ning kes menetletava detailplaneeringu kehtestamisel tekitavad juurde uusi kitsendusi ja liikluspiiranguid.</u></p> <p>1.5. MAXIMA Eesti OÜ on seisukohal, et Tartu linna poolt menetletava Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu menetluse käigus on võimalik lõplikult kehtestada õiguslikud lahendused, mis tagavad Ringtee tänava lõik 2 kinnistu avaliku kasutuse ja juurdepääsu läbi antud kinnistu Mäe kinnistule ning mille alusel on võimalik ellu viia juba kehtestatud detailplaneeringutest tulenevad</p>	<p>määratakse avalikku kasutusse. Kogujatee üleandmine pärast tee lõplikku valmimist lepitakse eraldi kokku vastavalt kas Tartu Linnavalitsuse või Ülenurme Vallavalitsusega.</p> <p>Avalik kasutus määratakse ka positsioonile 14, kuid krundi omanikuks jääb esialgselt OÜ Lõunakeskus. Ringtee tänava rekonstrueerimisprojekti realiseerimiseks antakse krunt positsiooniga 15 üle riigile või kohalikule omavalitsusele vastavalt Maanteeameti ettepanekule. Juurdepääsutee rajamisel Klempneri kinnistule, sh teosa, mis jääb positsioonile 4A, antakse peale väljaehitamist üle tasuta Ülenurme vallale ja määratakse samuti avalikuks teeks. Krundilt positsiooniga 14, kuhu on kavandatud kogujatee ringristmik, on reserveeritud võimalus iseseisva kogujatee suubumiseks positsiooniga 14 külgnevale Mäe maaüksusele. Mäe maaüksusele viiva kogujatee väljaehitamine toimub selleks huvitatud isiku (eelduslikult Mäe maaüksuse omanik) finantseerimisel ja eeldusel, et: Mäe maaüksuse planeeringu liikluslahenduses arvestatakse prognoositavat liikluskoormust ja planeeringu liikluslahenduses on kavandatud täiendavad liiklusvoogude ühendusvõimalused Ringtee tänavaga ja Viljandi maanteega, ning OÜ Lõunakeskuse ja Mäe kinnistu omaniku vahel on sõlmitud positsioonile 14 kavandatava ringristmiku ja sellega seotud kogujateede kasutuskorra kokkulepe ning seatud</p>
--	--	---

	<p>tingimused.</p>	<p>kinnistusraamatusse vastavad servituudid.</p> <p>Tänaseks vastavaid kokkuleppeid sõlmitud ei ole. Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75 h kruntide detailplaneering siin muutusi ei kavanda. Seega teema sidumine käsitletava planeeringuga ei ole asjasse puutuv.</p> <p>Planeerimisseadus näeb ette detailplaneeringu ühe eesmärgina oli servituutide vajaduse määramine (§ 9 lg 2 p 13). Servituudi seadmiseks kokkuleppe mittesaavutamisel otsustab servituudi seadmise kohus.</p>
	<p>2.1. Ülenurme Vallavolikogu otsusega nr 53, 30.05.2006 kehtestati Räni külas Mäe kinnistu detailplaneering, mille eesmärgiks oli Mäe maaüksuse kruntideks jagamine ning krundi ehitusõiguse ja maakasutuse määramine ärihoonete ehitamiseks. Mäe maaüksuse omanikuks oli detailplaneeringu koostamise ajal Eesti Maaülikool ning tänaseks on eeltoodud kinnistu omanikuks MAXIMA Eesti OÜ.</p> <p>2.2. Kehtestatud detailplaneeringu seletuskirja alapunktis nr 3.10. on välja toodud, et kavandatavatele uutele teedele ja Ringtee tänava laiendusele on moodustatud eraldi krundid – Mäe tee ja Ringtee laiendus ning et detailplaneeringuga tehakse ettepanek nimetatud kruntide määramiseks avalikuks kasutatavaks teeks. Detailplaneeringu seletuskirja alapunktis nr 3.3. on sätestatud, et krundid Mäe tee ja Ringtee laienduse on määratud olemasolevate ja kavandatavate teede aluseks avalikult kasutatavaks transpordimaaks. <u>Oluline on siinjuures ka asjaolu, et detailplaneeringu on kooskõlastanud Lõunakeskus OÜ, kes on aktsepteerinud, et juurdepääs Mäe kinnistule saab olema tulevikus läbi Ringtee tänava lõik 2 kinnistu.</u></p> <p><u>2.3. Asjaolu, et Mäe kinnistule peab olema tagatud juurdepääs läbi Ringtee tänava lõik 2 kinnistu nähtub üheselt ka Mäe maaüksuse detailplaneeringu</u></p>	<p>Vt seisukohtade p 1.1. ja 1.2.</p>

	<p><u>põhijooniselt (Lisa nr.1). Põhijooniselt nähtub, et kavandatavad teed tagavad Lõunakeskuse territooriumilt juurdepääsu läbi Ringtee tänava lõik 2 kinnistu Mäe kinnistule ning sealt kaudu on võimalik liiklejatel suunduda otse Viljandi maanteele, mis kokkuvõttes vähendab oluliselt liikluskoormust kogu Lõunakeskuse piirkonnas.</u></p>	
	<p>3.1. Tartu Linnavolikogu otsusega nr 426, 16.10.2008 kehtestati Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneering, mille eesmärgiks oli ehitusõiguse määramine Lõunakeskuse hoonestuse laiendamiseks ja linna üldplaneeringuga Tartu Teaduspargile reserveeritud maa-ala hoonestamiseks ning parkimis- ja liikluskorralduse lahendamine. Detailplaneeringu tellijaks oli arendaja Lõunakeskus OÜ ning detailplaneeringu koostas AS Kobras.</p> <p>3.2. Detailplaneeringu koostamisel lähtuti Inseneribüroo Stratum poolt 2006 aastal koostatud ekspertarvamusest „Lõunakeskuse liiklusprognoos“ (lisa nr.2). Eeltoodud ekspertarvamuse kohaselt rõhutasid eksperdid, et <u>Lõunakeskus on Tartu suurim kaubanduskeskus, mis paikneb Tartu Ringtee ääres. Ringtee ja Riia tänava ristmiku vahetus piirkonnas ning sellest tulenevalt on Lõunakeskusel väga oluline mõju liiklussituatsioonile nii Ringteel, eriti Ringtee ja Riia tänava ringristmikul ja kaudsemalt aga ka kogu Tartu linnas. Juba 2006 aastal rõhutasid eksperdid, et detailplaneeringu koostamisel on äärmiselt oluline arvesse võtta juba eksisteerivaid liiklusolukorraga seotud probleeme antud piirkonnas. Samuti viitasid liikluseksperdid asjaolule, et oluline on prognoosida Lõunakeskuse laiendamise võimalikku mõju liiklusolukorrale ning kõiki antud asjaolusid tuleb arvestada uute liikluslahenduste kavandamisel. Kokkuvõttes asusid liikluseksperdid seisukohale, mille kohaselt Lõunakeskus vajaks paremat juurdepääsu juba tänases olukorras (2006), kuid juurdeehituse valmimisel pärast detailplaneeringu kehtestamist oleks see ilmtingimata hädavajalik.</u></p> <p>3.3. Maanteeameti alluvuses olev Tartu Teedevalitsus kooskõlastas 11.04.2008 detailplaneeringu tingimustel, mille kohaselt enne kaubanduskeskuse laienduse</p>	<p>1.3. Detailplaneeringu liikluslahendus on koostatud <u>tuginedes 2014.aastal Liikluslahendus OÜ poolt koostatud liiklusuuringule ja esitatud soovitudele</u> (vt detailplaneeringu seletuskirja p 4.6). Puudub alus kahelda esitatud andmete õigsuses ja soovitude usaldusväärsuses. Detailplaneeringu liikluslahenduse on kooskõlastanud Maanteeamet. Detailplaneeringu elluviimise korral paraneb liikluskorraldus nii Lõunakeskuse kui ka selle lähiumbruses.</p> <p>Detailplaneeringu liikluslahendus põhineb analüüsil, kus on arvesse võetud nii olemasolevat liiklussituatsiooni Lõunakeskuses, teiste suurte kaubanduskeskuste liikluskogemusi kui ka liiklusprognooside koostamisel kehtivaid parimaid teadmisi ja kogemusi. Juurdepääsude osas on kavandatud lahendused sünkroniseerida Maanteeameti poolt kavandatud maanteevõrgu rekonstrueerimisega. Juurdepääsude</p>

	<p>käikurakendamist tuleb arendajal täita konkreetsed eeltingimused seoses liikluskorraldusega (Lisa nr 3). Esiteks, leevendada liikluskoormust pealesõitudel riigi põhimaanteedele nr 2 Tallinn-Tartu ja nr 3 Tartu-Valga, ehitades välja põhimaanteele nr 3 Tartu-Valga täiendava ristmiku Aardla-Räni tänavate piirkonnas ja ristmiku kohalikule maanteele Eerika-Räni vastavalt planeeringule. Teiseks, nägi ette Tartu Teedevalitsuse kooskõlastus Tartu-Valga maanteel täiendava ristmiku projekteerimisel Aardla-Räni tänavate piirkonnas jalgratturitele ja jalakäijatele eraldi liiklusruumi rajamist ristmiku ületamiseks Tartu-Elva suunal. Kolmandaks, nägi kooskõlastus ette teele nr 2 Tallinn-Tartu maanteele juurdepääsuks Statoili lähedase ringristmiku ümberehitamisel aeglustus- kiirendusradade väljaehitamist.</p> <p>3.4. Lõunakeskus OÜ on rajanud Tartu Linnavolikogu otsusega nr 426, 16.10.2008 kehtestatud detailplaneeringu alusel ettenähtud juurdeehitused uute hoonete näol Lõunakeskuse territooriumil, <u>kuid jätnud siinjuures täitmata Tartu Teedevalitsuse 11.04.2008 kooskõlastusest tulenevad olulised tööd seoses liiklusprobleemide lahendamise</u>ga antud piirkonnas. MAXIMA Eesti OÜ-le teadaolevalt ei ole Lõunakeskus OÜ täitnud eeltoodud kooskõlastusest tulenevat olulist tingimust ka seoses aeglustus- ja kiirendusrajade väljaehitamisega Statoil ringristmikul, mille vahetuse naabruses asub ka MAXIMA Eesti OÜ-le kuuluv Mäe kinnistu.</p> <p><u>3.5. Kehtestatud detailplaneeringu seletuskirja alapunktis nr 4.14. „Detailplaneeringu elluviimise võimalused“ on ettenähtud, et avalik kasutus määratakse positsioonile nr 14 ning samuti on ettenähtud, et Ringtee tänava rekonstrueerimisprojekti realiseerimiseks antakse krunt nr 15 üle riigile või kohalikule omavalitsusele vastavalt Maanteeameti ettepanekule. Krunt nr 14 on käesoleva hetkel registreeritud kinnistusregistris kinnistuna Ringtee tänava lõik 1, sihtotstarbega 100 % transpordimaa ja krunt nr 15 on registreeritud kinnistusregistris kinnistuna Ringtee tänava lõik 2 ja samuti sihtotstarbega 100 % transpordimaa.</u></p> <p><u>3.6. Arvesse võttes asjaolu, et Lõunakeskus OÜ ei vaidlustanud detailplaneeringu koostamisel ja selle hilisemal kehtestamisel asjaolu, et Ringtee tänava lõik 2 kinnistu antakse üle riigi või kohaliku omavalitsusüksuse omandisse, on Lõunakeskus OÜ oma käitumisega</u></p>	<p>rekonstrueerimine tagab nii sujuvama liikluse Lõunakeskust ümbritseval maanteelõikudel ja kogujateedel kui ka selgema ning sujuvama liikluslahenduse Lõunakeskuse territooriumi siseselt. Maantee kogujateed, Lõunakeskuse territooriumi liiklusskeem, Arestimaja ja Teaduspargi juurdepääsud integreeritakse omavahel nii, et tekib terviklik liikluskorraldusega ala. Lisaks autoliikluse problemaatikale on olulisel määral tähelepanu pööratud kergliiklusele. Olemasolevale 124 jalgratta parkimiskohale on planeeritud lisada 115 jalgrataste parkimiskohta peamiste sissepääsude juures. Eraldi on planeeringu koostamisel läbi töötatud kergliiklejate ja jalakäijate peamised liikumissuunad ning nende sobiv ja mugav paigutus Lõunakeskuse territooriumil. Need viimased meetmed koos varasemalt käivitatud ühistranspordi lahendusega Lõunakeskuse territooriumil on suunatud autokasutuse vähendamisele ja juurdepääsude mitmekesistamisele Lõunakeskuse külastajate poolt.</p>
--	--	---

	<p><u>aktsepteerinud, et antud kinnistu antakse üle avalikku kasutusse. MAXIMA Eesti OÜ on seisukohal, et juhul kui Lõunakeskus OÜ ei oleks nõustunud detailplaneeringu koostamise käigus üle andma Ringtee tänava lõik 1 ja 2 kinnistuid riigile või kohalikule omavalitsusüksusele ja läbi selle nõustunud tagama ka eeltoodud kinnistute avalikku kasutust, ei oleks Tartu Linnavolikogu antud detailplaneeringut ka kehtestanud.</u></p>	
	<p>4.1. Lõunakeskus OÜ taotluse alusel on algatatud Tartu Linnavolikogu poolt 27.06.2013 otsusega nr.493 Riia tn.181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneering. Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualale meelelahutus-, kaubandus- ja teenindushoonetele ehitusõiguse määramine ja liikluskorralduse lahendamine.</p> <p>4.2. Detailplaneeringu seletuskirja alapunktis nr 1.1. on välja toodud, et detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele ka varasemalt koostatud planeeringud, mille loetelus on viidatud ka Tartu Linnavolikogu poolt 16.10.2008 otsusega nr.426 kehtestatud Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringule.</p> <p>4.3. Detailplaneeringu seletuskirja alapunktis nr 3 „Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed“ on detailplaneeringu algataja viidanud asjaolule, et planeeringuala jääb Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee (Tartu linna piires Ringtee tänav) ja Jõhvi-Tartu-Valga põhimaantee (Riia tänav) ristmiku (nn Riia ringristmik) vahelisele alale. Nii Riia kui Ringtee tänav on Tartu linna üldplaneeringuga määratud põhitänavateks ja neile langeb suurem osa lähiümbruse liikluskoormusest. Ringtee ja Riia tänav on ringristmiku juures osaliselt neljarealine (kummaski suunas kaks sõidusuunda), ülejäänud osas valdavalt kaherealine. Planeeringualast ca 900 meetri kaugusel põhjasuunas ristub Ringtee tänav (nn Viljandi ristmik) Viljandi-Kilingi-Nõmme põhimaantee (Maanteeameti 2012 aasta andmetel oli aastane keskmine liikluskoormus Tallinna-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel 11 840, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel 8493 ja Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme maanteel 6532 sõidukit ööpäevas).</p> <p>4.4. Lõunakeskus OÜ on detailplaneeringu koostamisel juhindunud ka OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi 2013 aruandest „Kaubandus-meelelahutus- teenindus- ja büroopindade arendamise sotsiaal-</p>	

	<p>majanduslike mõjude hindamine ja ettepanekud“. Eeltoodud aruandes toob rahvusvaheliselt tunnustatud Turu Ülikooli ja Tartu Ülikooli linnageograafia dotsent Jussi S. Jauhiainen välja, et teenindus ja kaubandus on dünaamilised majandusharud ja nende tähtsus kasvab edaspidi veelgi. Samuti rõhutab eeltoodud ekspert, et teenindus ja kaubandus sulanduvad kokku ning et poed kobarduvad alati suurematesse tarbimiskeskustesse. Eraldi toob ekspert välja, et Tartu arengu jaoks on oluline, et Tartu piirkonnast võib leida vähemalt ühe hästi tugeva, huvitava ja areneva elustiilikeskuse (s.o. hästi suur ja funktsionaalselt mitmekesine teenindus-kaubanduskeskus) ning viitab siinjuures just asjaolule, et selleks võiks olla Lõunakeskus.</p> <p>4.5. Planeeringulahenduse põhjendustes viidatakse ka sellele, et planeeringulahendus järgib vajadust parandada liiklus ja parkimiskorraldust, rekonstrueerida oleks vajalik ka amortiseerunud Lõunakeskuse kaubandushoone, samuti mitmekesistada kaubandus-ja vabaajakeskuses tegevusi läbi juurdeehituse. Juurde on kavandatud meelelahutuspinnaid (<i>multipleks</i>-kino, lastemaailm, noorte meelelahutuskompleks), büroo ja kaubandusblokk, hotell koos spaa kompleksiga. Siinjuures viitab Lõunakeskus OÜ uue laienduse puhul ka kitsaskohtadele, milleks on ohtlik juurdepääs Riia tänavale ja halb jalgtee seotud naaberaladega.</p> <p>4.6. Vastuvõetud detailplaneeringu alusel taotletakse Tartu linna üldplaneeringu muutmist vastavalt üldplaneeringuga lubatud hoonete korruselisuse osas. Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala Riia 181 krundi maakasutuse juhtotstarve väike- ja äriettevõtete maa/ kahjuliku välismõjuta väike- ja äriettevõtete maa, kus hoonete lubatud korruselisus on 3-5 ning Ringtee 75, Ringtee 75 h ja Riia 179 krundidel teenindusettevõtete maa, kus lubatud korruselisi on kuni 3 korrust. Viitega „Kaubandus- meelelahutus-, teenindus- ja büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamise ja ettepanekute aruandele“ (OÜ Cumulus Consulting, Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut 2013) asub Lõunakeskus OÜ seisukohale, et antud piirkonda on mõistlik rajada selliseid meelelahutus- ja vaba aja ehitisi, mis vajavad suuri pindu ning mida on keeruline sobitada kesklinna piirkonda. Siinjuures peab Lõunakeskus OÜ vajalikuks rõhutada ka ekspertide seisukohta, mille kohaselt suurt kaubanduspinda külastatavate erihuvidena inimestele on vajalik pakkuda kõrvaltegevusi (laste mänguväljakud,</p>	<p>1.4. Maanteeamet kavandab Aardla-Optika tänavate ja Jõhvi-Tartu-Valga maantee ristmiku realiseerida samas etapis Tartu Ringtee ja Jõhvi-Tartu-Valga maantee ristmiku rekonstrueerimisega. On oluline, et kõnesoleva rekonstrueerimisprojekti üheks alusdokumendiks on ka käesolev detailplaneering koos kavandatud uute funktsioonide, autode ja jalgrataste parkimismahu ning kergliiklejatele ja ühistranspordi kasutajatele mõeldud lahendustega. Nii on tagatud kõnesoleva ristmiku lahendus sellisena, et tagatud on nii piisav (ohutu ja sujuv) juurdepääs maanteelt kõrvalasuvatele kinnistutele kui ka sujuv liiklus maanteel. Mahasõitude sulgemine ja</p>
--	--	---

	<p>kohvikud, kino, majutus jne.) ning sellest tulenevalt on Lõunakeskusesse planeeritud hotell-spa, mille kompleksi kuulub ka konverentsikeskus.</p> <p><u>Liikluslahenduse juures viidatakse ka ekspertide seisukohale, mille kohaselt Riia tänava mahasõit Lõunakeskuse ja Tartu Arestimaja juurde ei taga sujuvat liikluskorraldust ning et Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa põhimaantee projekti realiseerimisega koormatakse antud ristmikku veelgi, kuna teised lähiümbruse mahasõidud suletakse.</u></p> <p><u>4.7. Vastuväite esitaja esindaja tutvus avalikustamise käigus Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu materjalidega ning avaliku väljapaneku materjalide hulgas on samuti erinevaid dokumente, mis käsitlevad liikluskorraldusega seotud probleeme. Vastuväite esitaja viitab siinjuures antud detailplaneeringu töökoosoleku protokollile 01.04.2013, milles Lõunakeskus OÜ esindaja ise tunnistab, et kõige suuremaks probleemiks antud piirkonnas on liikluskorraldus. Samuti tunnistab Lõunakeskus OÜ esindaja ise koosolekul, et hetkel olemasolev liikluskorraldus ei vasta piirkonna vajadustele ja seega peab leidma uue lahenduse, mis tagaks turvalise ja sujuva liiklemise nii Lõunakeskusesse, Tartu Teadusparki kui ka Tartu Arestimajja (Lisa nr.4).</u></p> <p>4.8. Detailplaneeringu seletuskirja I peatükis „Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk“ on ettenähtud, et „planeeringu koostamise eesmärgiks <u>on parandada Lõunakeskuse kaubanduspargi liiklus- ja parkimiskorraldust, rekonstrueerida ja kaasajastada peahoone vanim osa ning määrata ehitusõigused uutele meelelahutus-, kaubandus – ja teeninduspindadele</u>“. <u>MAXIMA Eesti OÜ on seisukohal, et olukorras, kus on lahendamata juurdepääsu küsimused varasemate kehtestatud detailplaneeringute alusel, ei ole võimalik kehtestada detailplaneeringut, mis veelgi suurendab olemasolevat liikluskoormust antud piirkonnas ning samas ei lahenda olemasolevaid liiklusprobleeme.</u></p>	<p>liikluse koondamine kogujateedele on meede, millega tagatakse piisav juurdepääs kinnistutele maantee lähiümbruses ning sujuv liiklus maanteel.</p> <p>1.5. Detailplaneeringu liikluslahendus on koostatud arvestades liikluspetsialistide analüüsi, järeltööd ja ettepanekuid (OÜ Liikluslahendus töö nr 0214/6, 2014.a.). Samuti arvestab planeeringulahendus Maanteeameti viimaste arengutega seoses ringtee perspektiivset rekonstrueerimist. Riia tn 179a on planeeritud parkimiskohti 30. Lõunakeskuses on praegu parkimiskohti 456, juurde planeeritakse 520 normatiivne minimaalne parkimiskohtade arv on 690.</p>
--	--	---

		<p>V MAXIMA EESTI OÜ VASTUVÄIDETE ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED SEOSES KÄESOLEVA DOKUMENDI PEATÜKIS NR.II, III JA IV VIIDATUD DETAILPLANEERINGUTEST TULENEVATE TINGIMUSTEGA NING SEONDUVALT AVALIKUL VÄLJAPANEKUL RIIA TN 181, RINGTEE TN 75 JA 75H KRUNTIDE DETAILPLANEERINGUGA</p> <p>5.1. Planeerimisseaduse § 1 lg 2 kohaselt on seaduse eesmärgiks tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks. Planeerimisseaduse § 1 lg 3 kohaselt on ruumiline planeerimine käesoleva seaduse tähenduses demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja intrigeeriv, funktsionaalne, pikaajalise ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Vastuväite esitaja on seisukohal, et Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu menetlemisel ei ole detailplaneeringu koostamisega seotud menetlusosalised juhindunud eeltoodud Planeerimisseaduse põhimõtetest ning avalikule väljapanekule on esitatud detailplaneering, mis ei arvesta vastuväite esitaja õigusi ning on ühtlasi vastuolus ka laiemalt Tartu linna elanike huvidega, kes peavad taluma veelgi suurenevast liikluskoormusest tulenevaid ebamugavusi.</p> <p>5.2. Vastavalt Planeerimisseaduse §-le 4 lg 2 p 3 peab kohalik omavalitsus tagama kehtestatud planeeringute järgimise. Tartu Linnavolikogu otsusega nr 426, 16.10.2008 kehtestatud Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu seletuskirja alapunktis nr 4.14. „Detailplaneeringu elluviimise võimalused“ on ettenähtud, et avalik kasutus määratakse positsioonile nr.14 ning samuti on ettenähtud, et Ringtee tänava rekonstrueerimisprojekti realseerimiseks antakse krunt nr.15 üle riigile või kohalikule omavalitsusele vastavalt Maanteeameti ettepanekule.</p>	<p>Vt seisukohtade p 1.1-1.5.</p> <p>1.6. Planeerimisseaduse § 9 lg 7 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.</p> <p>Planeeringulahendusega tehakse ettepanek muuta Tartu linna üldplaneeringut vaid hoonete lubatud korruselisuse osas (vt detailplaneeringu seletuskirja p 4.2). <u>Lõunakeskuse hoonete korruselisuse</u></p>

	<p>5.3. MAXIMA Eesti OÜ on seisukohal, et käesoleval juhul ei ole kohalikud omavalitsusüksused ja riik järginud Tartu Linnavolikogu otsusega nr 426, 16.10.2008 kehtestatud Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu elluviimisel, et oleks täidetud detailplaneeringust tulenev tingimus, mille kohaselt oleks Ringtee tänava lõik 1 ja Ringtee tänava lõik 2 määratud avalikku kasutusse. MAXIMA Eesti OÜ on seisukohal, et õiguslikult ei oleks kohalik omavalitsusüksus saanud väljastada enne eeltoodud kruntide avalikku kasutusse üleandmist ehituslubasid ja kasutuslubasid vastavalt antud detailplaneeringu alusel püstitatud ehitistele.</p> <p>5.4. Tartu Linnavolikogu oli teadlik Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu algatamisel ja vastuvõtmisel asjaolust, et jätkuvalt on täitma Tartu Linnavolikogu otsusega nr.426, 16.10.2008 kehtestatud Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringust tulenevad tingimused seoses kinnistu Ringtee tänava lõik 2 avalikku kasutusse määramisega. Vaatamata eeltoodud asjaolule, algatas Tartu Linnavolikogu antud detailplaneeringu ning ei näinud antud küsimuse lahendamist ette isegi detailplaneeringu algatamisega seotud lähtetingimustes ning suunas pärast selle vastuvõtmist avalikule väljapanekule. Vastuväite esitaja on seisukohal, et sellega on kohalik omavalitsusüksus oluliselt rikkunud eespool viidatud Planeerimisseadusest §-dest 1 lg 2 ja 1 lg 3 ja §-st 4 lg 2 p3 tulenevaid põhimõtteid.</p> <p>5.5. MAXIMA Eesti OÜ on seisukohal, et Riia tn.181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneering on vastuolus ka Tartu linna üldplaneeringuga, mille eesmärgiks on kujundada Tartust kompaktne linn. Avalikule väljapanekule esitatud detailplaneeringuga suunatakse ehitusmahud äärelinna, kuna suurendatakse oluliselt linnaäärse kaubanduskeskuse brutopinda ning ühtlasi lubatakse 8 korruselise hotelli esitamist, mis on otseses vastuolus kehtiva Tartu linna üldplaneeringuga. Planeerimisseaduse § 8 lg 7 kohaselt on kehtestatud üldplaneering aluseks detailplaneeringute koostamisele detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel ning maakorraldusele ja projekteerimistingimuste väljaandmisele väljaspool detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid. Planeerimisseaduse § 9 lg 7 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada</p>	<p><u>muutusega ei muudeta seejuures üldplaneeringuga püstitatud eesmärgi ega muid põhimõttelisi lahendusi.</u> Detailplaneeringu seletuskirjast nähtuvalt on kavas lahendada kogu Lõunakeskuse hoonekompleksi arhitektuur kompaktse tervikuna. Kavandatava hotellihoone korruselisus on sarnane juba varasemalt kehtiva Tartu Teaduspargi territooriumi planeeringuga, kus on lubatud 8-korruselisi hooneid rajada. Kaubandus-, meelelahutus-, teenindus- ja büroopindade arendamise sotsiaal-majanduslike mõjude hindamise ja ettepanekute aruande (OÜ Cumulus Consulting, Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituut 2013) kohaselt on eelistatud Lõunakeskuse piirkonda rajada selliseid meelelahutus- ja vaba aja ehitisi, mis vajavad suuri pindu ning mida on keeruline sobitada kesklinna piirkonda. Lisaks on ekspertrühm välja toonud aspekti, et suurt kaubanduspinda külastavate erihuvidega inimestele on vajalik pakkuda kõrvaltegevusi (laste mänguväljakud, kohvikud, kino, majutus jne). Sellest tulenevalt on kavandatud rajada hotell-spaa, mille kompleksi kuulub konverentsikeskus. Kuna naabrusesse Tartu Teaduspargi territooriumile on varasemalt planeeritud kaks kuni 8-korruselise hoonet, siis käesoleva detailplaneeringuga kavandatud 8-korruselise hotell moodustab nendega ühtse grupi ning ei jää piirkonda domineerima. Nimetatud põhimõttest tulenevalt peab linnavalitsus üldplaneeringu muutmist antud krundi osas põhjendatuks ja otstarbekaks.</p> <p>Vastuväidetes viidatud Riigikohtu lahendites</p>
--	--	--

	<p>kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut.</p> <p>5.6. Vastuväite esitaja on seisukohal, et käesoleval juhul ei nähtu avalikule väljapanekule esitatud detailplaneeringu materjalidest, millised on need põhjendused, mille alusel soovitakse Riia tn.181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu alusel muuta kehtivat Tartu linna üldplaneeringut. Avalikustatud detailplaneeringu materjalides on selle kohta seletuskirjas ainult peatükk nr.4.2. „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“, millest ei tulene mitte ühtegi sisulist põhjendust üldplaneeringu muutmiseks. Riigikohus on oma kohtulahendis nr 3-3-1-87-08 alapunktis nr.22 asunud seisukohale, mille kohaselt „kuivõrd detailplaneeringu koostamisel vaadeldakse vaid väikest osa üldplaneeringuga hõlmatud alast, ei ole selle menetlemisel võimalik arvesse võtta kogu linna või valla territooriumil valitsevat olukorda. Seetõttu peaks detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma reageerimisvõimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele.“ Eeltoodud seisukohale on asunud Riigikohus ka oma kohtulahendis nr 3-3-1-79-09 alapunktis nr.14, mille kohaselt on Riigikohus leidnud koos viitega Riigikohtu lahendile kohtuasjas nr.3-3-1-12-07, et „<u>detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise on erandlikult võimalik näiteks üldplaneeringu kehtestamise järel tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral.</u>“</p> <p><u>Vastuväite esitaja on seisukohal, et käesoleval juhul ei eksisteeri mitteühtegi ülekaalukat huvi, mis tingiks detailplaneeringu alusel üldplaneeringu muutmist ning selle ei ole viidatud ka avalikustatud detailplaneeringu materjalides. Eeltoodust tulenevalt on vastuväite esitaja seisukohal, et Riia tn.181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneering on vastuolus Planeerimisseaduse §-dest 8 lg 7 ja § 9 lg 7 toodud põhimõtetega ning samuti viidatud Riigikohtu lahenditest tulenevate seisukohtadega.</u></p> <p>5.7. MAXIMA Eesti OÜ on seisukohal, et Tartu Linnavolikogu poolt 27.06.2013 otsusega nr.493 Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide algatatud detailplaneeringus välja toodud tingimuste kohaselt võib üheselt järeldada, et Lõunakeskuse territooriumile kavandatakse algatatud detailplaneeringu alusel uusi suuremahulisi juurdeehitisi, mis muudab veelgi problemaatilisemaks liiklustingimused nii</p>	<p>toodud seisukohtadega ei ole käesolevas detailplaneeringus üldplaneeringu muutmise ettepanek vastuolus, kuna kohtulahendites käsitletud detailplaneeringute asjaolud ei ole samad, mis käesoleval detailplaneeringul. Haldusajades nr 3-3-1-87-08, 3-3-1-79 ja 3-3-1-12-07 käsitletud detailplaneeringutega sooviti maa-alade üldplaneeringus ettenähtud maakasutuse otstarvete ulatuslikku muutmist.</p> <p>Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringu muudatust vaid hoonete korruselisuse osas, kusjuures kavandatud korruselisuse põhjendus tugineb muuhulgas OÜ Cumulus Consulting ja Tallinna Ülikooli Eesti Tuleviku-uuringute Instituudi aruandele. Aruanne käsitleb Tartu linna arenguküsimusi mitte üksnes planeeritava ala osas, vaid laiemalt, mistõttu on üldplaneeringu muutmisel arvestatud arenguperspektiividega linna mastaabist lähtuvalt.</p>
--	--	---

	<p>tervikuna kogu Lõunakeskuse sees olevatel kinnistute territooriumil kui ka Lõunakeskuse territooriumiga piirnevate kinnistutel. Samuti muutuvad veelgi intensiivsemaks ja problemaatilisemaks liiklustingimused Lõunakeskuse territooriumiga külgnevatel põhimaanteedel: Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel ja Tartu-Viljandi- Kilingi-Nõmme maanteel.</p> <p>5.8. Riigikohus on oma lahendis nr 3-3-1-78-12 alapunktis nr 10 asunud seisukohale, mille kohaselt „PlanS § 4 lg 2 p 2 kohaselt tagab kohalik omavalitsus planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Selleks et tagada isikute huvide tasakaal, tuleb arvestada ka seniste ehitiste, piirangute ja probleemidega. Planeeringumenetluses ongi võimalik leida sobiv lahendus erinevate huvide tasakaalustamiseks. Seetõttu leiab kolleegium, et vastustaja on planeerimismenetluses õigesti pidanud tarvilikuks lahendada ka juurdepääsu küsimus. PlanS § 9 lg 2 p 13 seab detailplaneeringu ülesandeks muu hulgas ka servituutide vajaduse määramise. Kolleegiumi arvates ei oleks vaidlusalune planeeringulahendus õiguspärane, kui juurdepääsu küsimus oleks jäetud planeeringu kehtestamise kaalumisel käsitlemata“.</p> <p>Juhindudes eeltoodud Riigikohtu lahendis toodud seisukohast, on vastuväite esindaja seisukohal, et ka Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneeringut ei ole võimalik kehtestada enne kui on lõplikult lahendatud küsimus Ringtee tänav lõik 2 kinnistu avalikust kasutusest ning lahendatud juurdepääsu küsimus eeltoodud kinnistult Mäe kinnistule.</p> <p>5.9. MAXIMA Eesti OÜ leiab, et käesolevas vastuväites välja toodud liikluskorraldusega seotud probleeme saab lahendada ainult juhul kui Lõunakeskus OÜ ja kohalikud omavalitsused hakkavad korrektselt järgima kehtivatest detailplaneeringutest tulenevaid tingimusi, mille kohaselt kinnistu Ringtee tänav lõik 2 antakse üle avalikku kasutusse.</p> <p><u>Eeltoodud kinnistu avalikku kasutusse andmine võib toimuda antud kinnistu osas Lõunakeskus OÜ ja kohaliku omavalitsuse vahel sõlmitava lepingu alusel,</u></p>	<p>Vt seisukohtade p 1.1-1.2.</p>
--	--	-----------------------------------

	<p><u>mille kaudu kinnistu määratakse avalikuks kasutamiseks või Lõunakeskus OÜ annab kinnistu üle kohaliku omavalitsuse omandisse.</u></p> <p>5.10. Tartu Linnavolikogu poolt 27.06.2013 otsusega nr 493 algatatud Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneering mõjutab oluliselt MAXIMA Eesti OÜ omandis oleva Mäe kinnistu kasutamistingimusi ning juhul kui antud detailplaneering avalikule väljapanekule esitatud variandis selliselt ka kehtestatakse taotleb MAXIMA Eesti OÜ kindlasti selle tühistamist kohtu kaudu.</p> <p><u>MAXIMA Eesti OÜ on seisukohal, et olukorras, kus on lahendamata juurdepääsüküsimused varasemate kehtestatud detailplaneeringute alusel, ei ole võimalik kehtestada detailplaneeringut, mis veelgi suurendab olemasolevat liikluskoormust antud piirikonnas ning rikub vahetult nii MAXIMA Eesti OÜ kui ka avalikkuse huvisid ja õigusi.</u></p> <p><u>5.11. Vastuväite esitaja rõhutab veelkord, et Riia tn.181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneering on olulises vastuolus avalike huvidega, kuna ilma sisulisi põhjendusi esitamata muudetakse detailplaneeringu kaudu kehtivat Tartu linna üldplaneeringut. Samuti on detailplaneeringu menetlemisel rikutud oluliselt Planeerimisseaduse §-dest 1 lg 2 ja lg 3 tulenevaid põhimõtteid, mis näevad ette ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks ning ruumiliseks planeerimiseks. Tartu Linnavalitsus ja Tartu Linnavolikogu on samas rikkunud ka Planeerimisseaduse §-st 4 lg 2 p 3 tulenevaid tingimusi, mille alusel peab kohalik omavalitsus tagama kehtestatud planeeringute järgimise. Antud juhul ei ole järgitud Tartu Linnavolikogu otsusega nr.426, 16.10.2008 kehtestatud Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu alusel kehtestatud tingimust, mille kohaselt oleks üle antud Ringtee tänava lõik 2 kinnistu avalikku kasutusse.</u></p> <p><u>Kõiki eeltoodud seisukohti arvesse võttes on MAXIMA Eesti OÜ seisukohal, et avalikule väljapanekule esitatud Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu lahendus ei ole vastavuses kehtivatest detailplaneeringutest tulenevate tingimustega, planeeringu menetlemisel ei ole täidetud Planeerimisseadusest tulenevaid nõudeid ning sellest tulenevalt leiame, et</u></p>	<p>Vt seisukohtade p 1.1-1.2.</p> <p>Vt seisukohtade p 1.1-1.5.</p>
--	--	---

		<p><u>Tartu Linnavolikogul puudub õiguslik alus antud detailplaneeringu kehtestamiseks.</u></p>	
<p>Osaihing EKT Ehitus Esindaja vandeadvokaat Mikk Lõhmus Advokaadibüroo VARUL <Mikk.Lohmus@varul.com> Kuupäev: 03.07.2015</p>	<p>2</p>	<p>I VASTUVÄITEGA SEOTUD FAKTILISED ASJAOLUD</p> <p>1.1. Osaihing EKT Ehitus (edaspidi: vastuväite esitaja või OÜ EKT Ehitus) on Tartu maakonnas, Ülenurme vallas, Räni alevikus asuva Kogre tee 1 kinnistu omanik (Lisa nr 1). 11.06.2015 võttis Ülenurme Vallavalitsus vastu korralduse nr.164, millega algatas Räni alevikus asuva Kogre tee 1 kinnistu ja selle lähiala detailplaneeringu eesmärgiga määrata ehitusõigus kaubanduskeskuse hoonele (Lisa nr 2) . Eeltoodud korralduse punktis 2 kinnitas Ülenurme Vallavalitsus Kogre tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale nr.1 ning ühtlasi otsustati alapunkt nr 3 alusel mitte algatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist.</p> <p>1.2. 11.06.2015 korralduse nr.164 lisas 1 punktis nr 4.6.3. määrati kindlaks Ülenurme Vallavalitsuse poolt, et detailplaneeringu koostamisel tuleb tänavate maa-alade planeerimisel teha koostööd Viljandi mnt 82 ja Mäe kinnistute omanikega ning Lõunakeskusega ja anda terviklik liikluslahendus alates Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme teelt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teele ja <u>Lõunakeskuse ringteele (Ringtee tänava lõik 2).</u></p> <p>1.3. Ülenurme Vallavolikogu otsusega nr 53, 30.05.2006 kehtestati Räni külas Mäe kinnistu detailplaneering, mille eesmärgiks oli Mäe maaüksuse kruntideks jagamine ning krundi ehitusõiguse ja maakasutuse määramine ärihoonete ehitamiseks. Mäe maaüksuse omanikuks oli detailplaneeringu koostamise ajal Eesti Maatilikool ning tänaseks on eeltoodud kinnistu omanikuks MAXIMA Eesti OÜ.</p> <p>1.4. 30.05.2006 kehtestatud detailplaneeringu seletuskirja alapunktis nr 3.10. on välja toodud, et kavandatavatele uutele teedele ja Ringtee tänava laiendusele on moodustatud eraldi krundid – Mäe tee ja Ringtee laiendus ning et detailplaneeringuga tehakse ettepanek nimetatud kruntide määramiseks avalikuks kasutatavaks teeks. Detailplaneeringu seletuskirja alapunktis nr 3.3. on sätestatud, et krundid Mäe tee ja Ringtee laienduse on määratud olemasolevate ja kavandatavate teede aluseks avalikult kasutatavaks transpordimaaks. Oluline on siinjuures ka</p>	<p>Vastuväidetega mitte arvestada.</p> <p>2.1 Linnavalitsus on seisukohal, et Riia 181, Ringtee 75 ja 75 h detailplaneeringuga ei rikota ka Kogre tee 1 kinnistu omanike huve, kuna puudub põhjuslik seos, mis takistaks Riia 181, Ringtee 75 ja 75 h detailplaneeringu kehtestamist Kogre tee 1 kinnistu omaniku huvidest lähtuvalt.</p> <p>Vastuväite lisas 2 esitatud Ülenurme Vallavalitsuse 11.06.2015 korraldusega nr164 kinnitatud Kogre tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade punktis nr 4.6.3 sätestati nõue, et detailplaneeringu koostamisel tuleb tänavate maa-alade planeerimisel teha koostööd Viljandi mnt 82 ja Mäe kinnistute omanikega ning Lõunakeskusega ja anda terviklik liikluslahendus alates Tartu-Viljandi-Kilingi-Nõmme teelt Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa teele ja Lõunakeskuse ringteele (Ringtee tänava lõik 2).</p> <p>Linnavalitsus on küsinud esitatud vaidlusküsimustele ka Ülenurme valla seisukohti, millele vastuseks linnavalitsust teavitati, et Ülenurme Vallavalitsusele ei ole esitatud Kogre tee 1 detailplaneeringuala liikluslahendust, mis võiks olla puutumuses ja vastuolus Riia 181, Ringtee 75 ja 75 h</p>

	<p>asjaolu, et detailplaneeringu on kooskõlastanud Lõunakeskus OÜ, kes on aktsepteerinud, et juurdepääs Mäe kinnistule saab olema tulevikus läbi Ringtee tänava lõik 2 kinnistu.</p> <p>1.5. Vastuväite esitaja jaoks on oluline siinjuures asjaolu, et Ringtee tänava lõik 2 kinnistu kaudu läbi Mäe tee kinnistu peab olema tagatud ka juurdepääs Kogre tee 1 kinnistule. Eeltoodud asjaolu nähtub üheselt kehtestatud Mäe maaüksuse detailplaneeringu liikluskorralduse skeemilt (Lisa nr 3). Eeltoodud jooniselt tuleneb, et <u>kavandatavad teed tagavad Lõunakeskuse territooriumilt juurdepääsu läbi Ringtee tänava lõik 2 kinnistu Mäe kinnistule ja Kogre tee 1 kinnistule ning samas on võimalik liiklejatel suunduda otse ka Viljandi maanteele, mis kokkuvõttes vähendab oluliselt liikluskoormust kogu Lõunakeskuse piirkonnas. Vastuväite esitajale teadolevalt ei ole hetkel tagatud Mäe kinnistu omanikule juurdepääs Ringtee tänava lõik 2 kinnistule, mis omakorda tähendab, et ka Kogre tee 1 kinnistu omanikul puudub juurdepääs antud kinnistule.</u></p> <p>1.6. Tartu Linnavolikogu otsusega nr 426, 16.10.2008 kehtestati Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneering, mille eesmärgiks oli ehitusõiguse määramine Lõunakeskuse hoonestuse laiendamiseks ja linna üldplaneeringuga Tartu Teaduspargile reserveeritud maa-ala hoonestamiseks ning parkimis- ja liikluskorralduse lahendamine. Detailplaneeringu tellijaks oli arendaja Lõunakeskus OÜ ning detailplaneeringu koostas AS Kobras.</p> <p>1.7. 16.10.2008 kehtestatud detailplaneeringu seletuskirja alapunktis nr 4.14. „Detailplaneeringu elluviimise võimalused“ on ettenähtud, et avalik kasutus määratakse positsioonile nr 14 ning samuti on ettenähtud, et Ringtee tänava rekonstrueerimisprojekti realseerimiseks antakse krunt nr 15 üle riigile või kohalikule omavalitsusele vastavalt Maanteeameti ettepanekule. Krunt nr 14 on käesoleva hetkel registreeritud kinnistusregistris kinnistuna Ringtee tänava lõik 1, sihtotstarbega 100 % transpordimaa ja krunt nr 15 on registreeritud kinnistusregistris kinnistuna Ringtee tänava lõik 2 ja samuti sihtotstarbega 100 % transpordimaa.</p> <p>1.8. <u>Arvesse võttes asjaolu, et Lõunakeskus OÜ ei vaidlustanud</u></p>	<p>detailplaneeringu lahendusega.</p> <p>Vt seisukohtade p 1.1-1.2.</p>
--	--	---

detailplaneeringu koostamisel ja selle hilisemal kehtestamisel asjaolu, et Ringtee tänava lõik 2 kinnistu antakse üle riigi või kohaliku omavalitsusüksuse omandisse, on Lõunakeskus OÜ oma käitumisega aktsepteerinud, et antud kinnistu antakse üle avalikku kasutusse. Vastuväite esitaja on seisukohal, et juhul kui Lõunakeskus OÜ ei oleks nõustunud detailplaneeringu koostamise käigus üle andma Ringtee tänava lõik 1 ja 2 kinnistuid riigile või kohalikule omavalitsusüksusele ja läbi selle nõustunud tagama ka eeltoodud kinnistute avalikku kasutust, ei oleks Tartu Linnavolikogu antud detailplaneeringut ka kehtestanud.

1.9. Lõunakeskus OÜ taotluse alusel on algatatud Tartu Linnavolikogu poolt 27.06.2013 otsusega nr 493 Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneering. Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualale meelelahutus-, kaubandus- ja teenindushoonetele ehitusõiguse määramine ja liikluskorralduse lahendamine. Detailplaneeringu seletuskirja alapunktis nr 1.1. on välja toodud, et detailplaneeringu koostamisel kuuluvad arvestamisele ka varasemalt koostatud planeeringud, mille loetus on viidatud ka Tartu Linnavolikogu poolt 16.10.2008 otsusega nr 426 kehtestatud Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringule.

1.10. 01.06.2015 avaldati ajalehes „Postimees“ teade selle kohta, et Tartu Linnavolikogu võttis vastu ja suunas avalikule väljapanekule Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75 h kruntide detailplaneeringu ja jättis algatamata planeeritava ala kruntide detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise. Eeltoodud teates informeeriti avalikkust, et planeeringuala suurusega 66 700 m² asub Ränlinna linnaosas Lõunakeskuse territooriumil ning planeeringulahendus näeb ette kaubandus-, teenindus-, meelelahutus-, tervishoiu-, büroo-, administratiiv-, majutus-, tänavatema ja parkimisehitiste sihtotstarbega krundi moodustamise, ehitusõiguse määramise ning Tartu linna üldplaneeringu muutmise alale kavandatud korruselisuse osas kuni 8 korruselise hoone (hotell) rajamiseks. Ühtlasi viidatakse teates ka asjaolule, et arendusega kaasnevad mõjud on seotud eelkõige ehitustegevusega, **eeldatavalt suureneb liikluskoormus, mis põhjustab täiendavat müra ja õhusaastatust.**

	<p>1.11. Vastuväite esitaja on ühesel seisukohal, et Lõunakeskus OÜ poolt kavandatav ehitustegevus Riia tn.181, Ringtee 75 ja 75 h kruntide detailplaneeringu alusel koos juurdepääsu mittevõimaldamisega Lõunakeskus OÜ-le kuuluva Ringtee tänava lõik 2 kinnistult Mäe kinnistule ja sealt edasi Kogre tee 1 kinnistule võib tekitada lähitulevikus ettenägematuid liiklusprobleeme kogu Lõunakeskuse piirkonnas ning on vastuolus ka varasemalt kehtestatud detailplaneeringutest tulenevate tingimustega. Detailplaneeringu seletuskirja I peatükis „Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk“ on ettenähtud, et „planeeringu koostamise eesmärgiks on parandada Lõunakeskuse kaubanduspargi liiklus-ja parkimiskorraldust, rekonstrueerida ja kaasajastada peahoone vanim osa ning määrata ehitusõigused uutele meelelahutus-, kaubandus – ja teeninduspindadele“.</p> <p><u>Vastuväite esitaja seisukohal, et olukorras, kus on lahendamata juurdepääsu küsimused varasemate kehtestatud detailplaneeringute alusel, ei ole võimalik kehtestada detailplaneeringut, mis veelgi suurendab olemasolevat liikluskoormust antud piirkonnas ning samas ei lahenda olemasolevaid liiklusprobleeme.</u></p>	<p>Vt seisukohtade p 1.1-1.5.</p>
	<p>II VASTUVÄITE ÕIGUSLIKUD PÕHJENDUSED</p> <p>2.1. Enne 01.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse redaktsiooni § 1 lg 2 kohaselt on seaduse eesmärgiks tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks.</p> <p>2.2. Planeerimisseaduse § 1 lg 3 kohaselt on ruumiline planeerimine käesoleva seaduse tähenduses demokraatlik, erinevate elualade arengukavasid koordineeriv ja intrigeeriv, funktsionaalne, pikaajalise ruumilise arengu kavandamine, mis tasakaalustatult arvestab majandusliku sotsiaalse ja kultuurilise keskkonna ning looduskeskkonna arengu pikaajalisi suundumusi ja vajadusi. Vastuväite esitaja on seisukohal, et Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu menetlemisel ei ole detailplaneeringu koostamisega seotud menetlusosalised juhindunud eeltoodud Planeerimisseaduse põhimõtetest ning avalikule väljapanekule on esitatud detailplaneering, mis ei arvesta vastuväite esitaja õigusi ning on ühtlasi vastuolus ka laiemalt Tartu linna elanike huvidega, kes peavad</p>	<p>Vt seisukohtade p 2.1 ja p 1.1-1.5.</p>

	<p>taluma veelgi suurenevast liikluskoormusest tulenevaid ebamugavusi.</p> <p>2.3. Vastavalt Planeerimisseaduse §-le 4 lg 2 p 3 peab kohalik omavalitsus tagama kehtestatud planeeringute järgimise. Tartu Linnavolikogu otsusega nr 426, 16.10.2008 kehtestatud Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu seletuskirja alapunktis nr 4.14. „Detailplaneeringu elluviimise võimalused“ on ettenähtud, et avalik kasutus määratakse positsioonile nr 14 ning samuti on ettenähtud, et Ringtee tänava rekonstrueerimisprojekti realiseerimiseks antakse krunt nr 15 üle riigile või kohalikule omavalitsusele vastavalt Maanteeameti ettepanekule.</p> <p>2.4. Vastuväite esitaja on seisukohal, et käesoleval juhul ei ole Tartu linn kui kohalik omavalitsusüksus järginud Tartu Linnavolikogu otsusega nr 426, 16.10.2008 kehtestatud Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringu elluviimisel, et oleks täidetud detailplaneeringust tulenev tingimus, mille kohaselt oleks Ringtee tänava lõik 1 ja Ringtee tänava lõik 2 määratud avalikku kasutusse. Vastuväite esitaja on seisukohal, et õiguslikult ei oleks kohalik omavalitsusüksus saanud väljastada enne eeltoodud kruntide avalikku kasutusse üleandmist ehituslubasid ja kasutuslubasid vastavalt antud detailplaneeringu alusel püstitatud ehitistele.</p> <p>2.5. Oluline on siinjuures ka asjaolu, et Tartu Linnavolikogu oli teadlik Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu algatamisel ja vastuvõtmisel asjaolust, et jätkuvalt on täitma Tartu Linnavolikogu otsusega nr.426, 16.10.2008 kehtestatud Lõunakeskuse ja Tartu Teaduspargi laienduse detailplaneeringust tulenevad tingimused seoses kinnistu Ringtee tänava lõik 2 avalikku kasutusse määramisega. Vaatamata eeltoodud asjaolule, algatas Tartu Linnavolikogu antud detailplaneeringu ning ei näinud antud küsimuse lahendamist ette isegi detailplaneeringu algatamisega seotud lähtetingimustes ning suunas pärast selle vastuvõtmist avalikule väljapanekule. Vastuväite esitaja on seisukohal, et sellega on kohalik omavalitsusüksus oluliselt rikkunud eespool viidatud Planeerimisseadusest §-dest 1 lg 2 ja 1 lg 3 ja §-st 4 lg 2 p3 tulenevaid põhimõtteid.</p> <p>2.6. Vastuväite esitaja on seisukohal, et Tartu Linnavolikogu poolt 27.06.2013 otsusega nr.493 Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide algatatud detailplaneeringus</p>	
--	--	--

välja toodud tingimuste kohaselt võib üheselt järeldada, et Lõunakeskuse territooriumile kavandatakse algatatud detailplaneeringu alusel uusi suuremahulisi juurdeehitisi, mis muudab veelgi problemaatilisemaks liiklustingimused nii tervikuna kogu Lõunakeskuse sees olevatel kinnistute territooriumil kui ka Lõunakeskuse territooriumiga piirnevate kinnistutel. Samuti muutuvad veelgi intensiivsemaks ja problemaatilisemaks liiklustingimused Lõunakeskuse territooriumiga külgnevatel põhimaanteedel: Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maanteel, Jõhvi-Tartu-Valga maanteel ja Tartu-Viljandi- Kilingi-Nõmme maanteel.

2.7. Riigikohus on oma lahendis nr 3-3-1-78-12 alapunktis nr 10 asunud seisukohale, mille kohaselt „PlanS § 4 lg 2 p 2 kohaselt tagab kohalik omavalitsus planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. **Selleks et tagada isikute huvide tasakaal, tuleb arvestada ka seniste ehitiste, piirangute ja probleemidega.** Planeeringumenetluses ongi võimalik leida sobiv lahendus erinevate huvide tasakaalustamiseks. Seetõttu leiab kolleegium, et vastustaja on planeerimismenetluses õigesti pidanud tarvilikuks lahendada ka juurdepääsu küsimus. PlanS § 9 lg 2 p 13 seab detailplaneeringu ülesandeks muu hulgas ka servituutide vajaduse määramise. **Kolleegiumi arvates ei oleks vaidlusalune planeeringulahendus õiguspärane, kui juurdepääsu küsimus oleks jäetud planeeringu kehtestamise kaalumisel käsitlemata“.**

Juhindudes eeltoodud Riigikohtu lahendis toodud seisukohast, on vastuväite esindaja seisukohal, et ka Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneeringut ei ole võimalik kehtestada enne kui on lõplikult lahendatud küsimus Ringtee tänav lõik 2 kinnistu avalikust kasutusest ning lahendatud juurdepääsu küsimus eeltoodud kinnistult Mäe kinnistule ja selle kaudu ka Kogre tee 1 kinnistule.

2.8. Vastuväite esitaja on seisukohal, et käesolevas vastuväites välja toodud liikluskorraldusega seotud probleeme saab lahendada ainult juhul kui Lõunakeskus OÜ ja Tartu linn hakkavad korrektselt järgima kehtivatest detailplaneeringutest tulenevaid tingimusi, mille kohaselt kinnistu Ringtee tänava lõik 2 antakse üle avalikku kasutusse. Eeltoodud kinnistu avalikku

kasutusse andmine võib toimuda antud kinnistu osas Lõunakeskus OÜ ja kohaliku omavalitsuse vahel sõlmitava lepingu alusel, mille kaudu kinnistu määratakse avalikuks kasutamiseks või Lõunakeskus OÜ annab kinnistu üle kohaliku omavalitsuse omandisse.

2.9. Tartu Linnavolikogu poolt 27.06.2013 otsusega nr 493 algatatud Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneering mõjutab oluliselt vastuväite esitaja omandis oleva Kogre tee 1 kinnistu kasutamistingimusi ning juhul kui antud detailplaneering avalikule väljapanekule esitatud variandis selliselt ka kehtestatakse taotleb vastuväite esitaja kindlasti selle tühistamist kohtu kaudu. **Vastuväite esitaja on seisukohal, et olukorras, kus on lahendamata juurdepääsuküsimused varasemate kehtestatud detailplaneeringute alusel, ei ole võimalik kehtestada detailplaneeringut, mis veelgi suurendab olemasolevat liikluskoormust antud piirkonnas ning rikub vahetult nii vastuväite esitaja kui ka avalikkuse huvisid ja õigusi.**

Kõiki eeltoodud seisukohti arvesse võttes on vastuväite esitaja seisukohal, et avalikule väljapanekule esitatud Riia tn 181, Ringtee 75 ja 75h kruntide detailplaneeringu lahendus ei ole vastavuses kehtivatest detailplaneeringutest tulenevate tingimustega, planeeringu menetlemisel ei ole täidetud Planeerimisseadusest tulenevaid nõudeid ning sellest tulenevalt leiame, et Tartu Linnavolikogul puudub õiguslik alus antud detailplaneeringu kehtestamiseks.