

**Seisukohad Lombi külas asuva Adami maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0040) detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste kohta**

Nr	Esitatud arvamus	Tartu Vallavalitsuse seisukohad
1	Seada puurkaevu krundile Pos 5 servituut Adami maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0041) kasuks puurkaevust vee saamise eesmärgil.	<b>Arvestada.</b> Planeeringu rakendamise osa seletuskirjas kirjeldada servituudi seadmise kohustust. Servituut on vajalik seada peale kruntide moodustamist ja enne ehituslubade taotlemist hoonetele.
2	<p>Kuusiku kinnistu piirneb detailplaneeringualaga ja Kuusiku kinnistu omanikud esitasid arvamuse planeeringu kohta enne selle vastuvõtmist ja avalikule väljapanekule suunamist. Arvamus osundatud puudused lahendati näiliselt, mitte sisuliselt ja arvamus ei ole detailplaneeringu avalikustamise ajal teistele tutvujatele kättesaadavad, need ei ole avalikustatud.</p> <p>Kuusiku kinnistu omanikud on esitanud vaide Tartu Vallavalitsuse 24.03.2022 korralduse nr 283 <i>Lombi külas asuva Adami maaüksuse (kü tunnus 79403:002:0040) detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine</i> tühistamiseks, ent vaide menetlemisel ei ole vallavalitsus pidanud vajalikuks meiega probleeme sisuliselt arutada, mistõttu esitavad Kuusiku kinnistu omanikud käesolevaga planeerimisseaduse kohase arvamus.</p>	<b>Selgitus.</b> Kogu planeeringu koostamise käigus kogutud menetlusinfo on koondatud planeeringu lisade kausta, mis avaliku väljapaneku jooksul avalikustati paber kandjal Tartu vallavalitsuse kantseleis. Avalik väljapanek toimus Tartu vallavalitsuses ja planeeringu failid olid kättesaadavad kodulehe kaudu. Vallavalitsuse kantseleis olid avalikustamise ajal kättesaadavad kõik planeeringut puudutavad dokumendid. Avalikul väljapanekul laekunud ettepanekuid ja arvamusi arutatakse peale avalikku väljapanekut läbiviidaval avalikul arutelul. Kuusiku kinnistu esindaja on käinud vallavalitsuses vestlemas planeeringu teemal. Vestluse käigus sai selgitatud, et avalik arutelu korraldatakse peale väljapaneku lõppu ja sellekohane teavitus saadetakse Kuusiku kinnistu omanikule kirjalikult.
3	<p>Detailplaneering on vastuolus veeseadusega. Planeeringuga kahjustatakse põhjavett.</p> <p>Põhjavee kaitse mittetagamine veeseadust eirates kahjustab mitte ainult</p>	<b>Mitte arvestada.</b> Planeeringu koostamise aluseks on seadused, standardid ja projekteerimismid. Vallavalitsuse hinnangul on planeeringulahendus kooskõlas

<p>naaberkiinnistu, vaid oluliselt laiema piirkonna elanike huve. Detailplaneeringus peavad olema tagatud seaduses ettenähtud miinimumnõuded ja keskkonnanõuetelised küsimused peab garanteerima kohalik omavalitsus planeeringu menetlejana. Põhjavesi on meile kõigile vajalik looduslik ressurss, mille kaitsmine on igapäevase kohustus ja õigus nõuda minimaalsete keskkonnanõueteliste normide täitmist on igapäevane õigus. Ka Kuusiku kinnistu kasutab igapäevaselt põhjavett ja õigustatud huvi on, et see looduslik ressurss säiliks kahjustamata ka edaspidistele põlvkondadele.</p> <p>Veeseaduse § 148 lõike 2 kohaselt <i>Põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas või tootmisvett. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse käesoleva seaduse § 154 kohane hooldusala.</i></p> <p>Ei ole tõenäoline, et iga elumaja kohta kasutatakse ööpäevas 2,5 m<sup>3</sup> vett. Arvestades planeeritud elumajade suurust on need pereelamud ja lisaks tavakasutusele kasutatakse veega aiamaad ja muru, täidetakse basseine, pestakse autot ja rattaid jne.</p> <p>Veekaitseaduse § 149 lg 1 p 2 ütleb, et <i>kui põhjaveehaarde projektikohane veevõtt on 10–500 kuupmeetrit ööpäevas, on sanitaarkaitseala ulatus 30 meetrit, kui veehaardega avatud põhjaveekiht on keskmiselt kaitstud või suhteliselt kaitstud.</i> Adami kinnistu põhjavesi on suhteliselt kaitstud, mitte kaitstud, ning seetõttu tuleb rakendada selles piirkonnas niisugusele kaevule 30 m kaitseala (<a href="https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/ise34R2r">https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/link/ise34R2r</a>).</p> <p>Tavatarbimiseks loetakse Eestis 3,2 – 3,5 m<sup>3</sup> ööpäevas. Seega hetkel planeeritud nelja krundi asemel on praegustel tingimustel võimalik jagada</p>	<p>Veeseadusega ja teiste normaktidega. Kehtiva standardi EVS 921:2022 <i>Veevarustuse välisvõrk</i> järgi on määratud keskmine vee tarbimine elaniku kohta 120 l/ööpäevas.</p> <p>Eesti keskmine elanike arv majapidamises (leibkonnas) on vastavalt Eesti Statistikaameti andmetele 2,1 inimest (<a href="https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvph01&amp;lang=en">https://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=ilc_lvph01&amp;lang=en</a>). Detailplaneeringus pkt 5.9.1. on planeeritud arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 0,4 m<sup>3</sup>/d krundi kohta ehk kokku koos perspektiivse 4 kinnistuga 3,2 m<sup>3</sup>/d.</p> <p>Antud juhul jääb arvestuslik veetarve alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ja vastavalt Veeseadusele sel juhul sanitaarkaitseala ei moodustata (VeeS § 148 lg2) .</p>
--	---

	planeeringuala kaheks, suurte mööndustega kolmeks krundiks.	
4	<p>Lahendamata on planeeritavale kinnistule juurdepääs, kuivõrd olemasolev tee, mis on ainsaks juurepääsuteeks Kuusiku kinnistule, täiendavat koormust sügiskevadistel vihmaperioodidel ei talu.</p> <p>Juurdepääsutee vajab kõvakatet või tuleb muul moel tagada selle läbitavus koormuse suurenemisel. Kevadel ja sügisel ei ole tee olnud läbitav prügiveoautole ning juhul kui teed hakkavad kasutama ehitustegevusega seotud autod, muutub see paratamatult läbimatuks väikeautodele ja raskendatud oleks ka operatiivsõidukite juurdepääs Kuusiku kinnistule.</p> <p>Planeeringus ei ole pööratud üldse tähelepanu sellele, kuidas realselt on võimalik kinnistule ehitusmaterjali toimetada ja mismoodi on tagatud Kuusiku kinnistu elanike ligipääs oma elumajale ajal kui suured ja rasked sõidukid pehmele teele sügavad rööpad sisse sõidavad. Analüüsimist vajaks ka juurdepääsutee võimekus planeeritavaid krunte tulevikus teenindada.</p>	<p><b>Arvestada.</b></p> <p>Planeeritavast Adami kinnistust on planeeringuga ette nähtud kohaliku tee laienduseks vajaliku maa väljakruntimine. Planeeringualas on kruusakattega sõidutee laiuseks kavandatud 5m.</p> <p>Kalja -Lombi teelt kuni planeeringualani kulgev ca 4 m laiune kruusakattega Adami tee lõik jääb planeeringualast välja. Antud ca 100 m lõigu laiendamine 5m kruusateeks eeldab naaberkinnistu(te)ga kokkulepet kas teelaienduseks vajaliku maa väljakruntimiseks või sundvalduse/IKÕ seadmiseks naaberkinnistu(te)le.</p> <p>Planeeringu kehtestamise eelduseks on antud 100 m teelõigu laiendamiseks maaomanikega vajalike kokkulepete saavutamine.</p> <p>5m laiune sõidutee on piisav teenindamiseks ära planeeritavad krundid ja olemasolevad kinnistud. Ehitusaegne transport on ajutine ja püsivat raskeliiklust antud teele ei kavandata. Ehitamise käigus rikutud teosad tuleb taastada esimesel võimalusel. Lisaks peab ehituse perioodil olema tagatud elanikele läbipääs. Planeeringu seletuskirja tuleb täiendada antud tingimuste lisamisega.</p> <p>Kõvakattega tee planeerimine asukohas, kus kõik muud teed on kruusakattega ja säilib külamiljöö, ei ole vallavalitsuse hinnangul põhjendatud.</p> <p>Tartu vallavalitsus ei võta rahalisi kohustusi antud planeeringuga kaasnevate/kavandatavate toimingute osas, kuna selleks puuduvad eelarvelised vahendid. Planeeringu elluviimisega kaasnevate kohustuste osas</p>

		on vallavalitsus enne planeeringu algatamist sõlminud lepingu planeeringu koostamisest huvitatud isikuga, kes kannab kõik arendustegevusest tulenevad kulud.
5	<p>Lahendamata on vee ärajuhtimine planeeritavalt alalt sedasi, et see ei valguku Kuusiku kinnistule.</p> <p>Detailplaneeringut koostades ega ka allakirjutanu varasemate tähelepanupööramiste järel ei ole keegi käinud konkreetselt kohapeal huvi tundmas reaalse olukorra vastu. Käesolevaks aastaks on sulaveeperiood küll lõppenud, ent olukord kordub sügisvihmade ajal. Ehitusalast pinnast tõstetakse ehitustegevuse käigus ja on selge, et kogu sadevesi valgub seetõttu planeeringu sellisel kujul realiseerimise järel senisest intensiivsemalt ja suuremates kogustes Kuusiku kinnistule. See vesi on vaja ära juhtida mitte ainult paberile väikest kraavikest joonistades, vaid planeerides vee äravoolu sedasi, et see tõepoolest naaberkinnistut üle ujutamata saaks eemale juhitud. Otse kinnistule valguv sadevesi praegusest veel suuremates kogustes võib sademeterohkematel aegadel kujutada kahju ka Kuusiku kinnistul asuvatele hoonetele ja vältima peab olukorda, kus Kuusiku kinnistu elumaja saaks kahjustatud.</p> <p>Kuusiku kinnistu asub Adami kinnistu pinnakõrguse suhtes oluliselt allpool, mistõttu kevadel lumesula aegu ning sügise vihmastel perioodidel muutub Kuusiku kinnistu porimülkaks ning selgelt on näha liigvee liikumine läbi Kuusiku krundi Kuusikumetsa kinnistule. Tiigikuusikuga külgnevale piirile on Kuusiku maaüksuse omanikud rajanud kuivenduskraavi, mis piirab Tiigikuusiku maatulundusmaalt tuleva liigvee liikumist Kuusiku krundile.</p> <p>Sellega seoses peaks Adami maaüksuse omanik samuti olukorda parandama, rajades kuivenduskraavi Kuusiku kinnistuga külgnevale piirile.</p>	<p><b>Arvestada.</b></p> <p>Planeeringuala kõrgusliku info järgi ei saa olla Kuusiku kinnistu (kü 79403:002:0985) liigniiskuse probleem tingitud ainult Adami kü -st (maapinna üldine lang kirdest edelasse). Küll aga tuleb planeeringujärgne umbkraav siduda eesvooluga ja vaadata üle juurdepääsutee koridori sademevee ärajuhtimise lahendus.</p> <p>Planeeritud kraavid tuleb viia kokku olemasoleva kraavitusega. Selleks on vajalik teha koostööd naaberkinnistute omanikega ja kaasata Põllumajandus- ja Toiduameti poolne info olemasolevate maaparandussüsteemide kohta. Planeeringu realiseerimisega ei tohi kaasneda naaberkinnistutele täiendavad liigvee probleemid.</p>

Kuivenduskraav tuleb rajada täpselt Kuusiku maaüksuse piirile nii nagu see on rajatud Tiigikuusiku krundiga ning mõlemad kraavid tuleb ühendada. Ühtlasi tuleb lahendada üldkasutatavalt teelt tuleva liigvee vool Kuusiku krundile. Ilmselt tuleb see lahendada kuivenduskraaviga Adami maaüksuse ning üldkasutatava tee piiril.

Kogu liigvee probleemi tuleb ühtlasi parandada suuremalt ja vastavate spetsialistide tasemel, kuna lisa kuivenduskraavi tekkimisega võib oluliselt halveneda Tiigikuusiku kui ka Kuusiku maaüksuse enda olukord.

Seega kogu vertikaalplaneerimisse peab Adami maaüksuse omanik kaasama maaparandusettevõtte ning alustama kõigepealt probleemi likvideerimisega, sest liigvesi kahjustab naaberkinnistute olukorda juba praegu ning uute majade kerkimisel Adami kinnistule halveneks olukord veelgi.

Detailplaneeringuga on nähtud ette vaid pisike kraavike Adami ja Kuusiku kinnistute piirile, ent läbi on mõtlemata isegi see kuhu kraavi valgub vesi edasi läheb. Arvestades kruntide pinnareljeefe on reaalsus see, et kogu detailplaneeringuala vesi jõuab lõpptulemusena Kuusiku kinnistule.

Detailplaneeringu elluviimisel valgub väikesest kraavist vesi Kuusiku kinnistule, uputades üle nii kinnistu kui ka juurdepääsutee ning selleks, et olemasolev olukord ei halveneks, on lahenduseks lisaks kraavile teealuste torude paigaldamine ning vee juhtimine kuivenduskraavideni. Oluline on ka, et garanteeritud oleks kraavi hooldus.