



TARTU VALLAVALITSUS

KORRALDUS

Kõrveküla

11.07.2024 nr 915

Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Tartu Vallavalitsus algatas 01.12.2022 korraldusega nr 1172 Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu. Planeeringu koostamisest huvitatud isik on Alex Mängel. Planeeringu koostaja on Terlander OÜ (reg kood 16540224).

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse jagamine kaheks üksikelamu krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. Lisaks antakse lahendus liikluskorraldusele, haljastusele, heakorrale ja tehnovõrkudega varustamisele. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus ja arhitektuurinõuded ühe üksikelamu ning abihoonete püstitamiseks. Planeeringuala suurus on ligikaudu 4 300 m².

Detailplaneeringu lahendus vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele. Detailplaneering on kooskõlas Tartu valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt asub Vasula tee 33a maaüksus detailplaneeringu kohustusega tiheasustusealal ja väikeelamumaa maakasutuse juhtfunktsiooniga alal, mille all mõistetakse üksikelamu, kaksikelamu, suvila või aiamaja, ridaelamu, korterelamu ehitamiseks ette nähtud maa-ala. Tiheasustusega aladel kavandatakse hoonestust tiheasustusega omaselt, s.t hooned ja rajatised paiknevad üksteisele lähedal. Tartu valla üldplaneeringu võimaldab kaaluda hoonestuse tihendamist antud piirkonnas. Üldplaneering annab võimaluse kaaluda Kõrveküla aleviku laienemist ning tihendamist ning planeeringuala moodustab ühe osa Kõrveküla aleviku laienevast tiheasustusega alast. Uute üksikelamu kruntide suurus tiheasustusega aladel on minimaalselt 1500 m². Käesoleva planeeringuga soovitakse kavandada piirkonda juurde üks üksikelamu koos abihoonetega.

Detailplaneeringu koostamise käigus on tehtud koostööd tehnovõrkude valdajatega ja planeering on kooskõlastatud Päästeametiga. Detailplaneeringu eelnõu esitati tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks ka naaberkinnistute omanikele, keda antud tegevus võiks eeldatavalt puudutada. Oma arvamuse esitasid Vasula tee 33, Vasula tee 35a ning Vasula tee 39 maaüksuste omanikud. Kuna esitatud arvamused ning ettepanekud olid üsna põhjalikud ning pikalt lahti kirjutatud ning osaliselt dubleerisid teisi esitatud arvamusi, siis siinkohal tuuakse kokkuvõtlikult välja laekunud arvamused, eelkõige selles osas mille osas ei ole saavutatud kompromissi.

Vasula tee 39 maaüksuse omanik esitas oma arvamuse, mille kohaselt detailplaneering ei arvesta väljakujunenud hoonestusega ning lahendamata on sademevee käitlemisega seonduvad küsimused. Samuti tõi välja, et kavandatav transpordimaa krundi asukoht ei ole kooskõlas tema huvidega. Vasula tee 39 kinnistu omanik ei nõustu detailplaneeringu lahendusega. Planeeringu koostaja korrigeeris planeeringulahendust sademevee käitlemise osas ning arvamuse esitajale edastati ka täiendavad selgitused sademevee käitluse osas. Arvamuse esitajale selgitati ka, et transpordimaa asukohta ei ole olulisel määral muudetud ning ka praegu on sealt kaudu tagatud

ligipäas Vasula tee 35a maaüksusele. Uue transpordimaa krundi moodustamine tagab ka Vasula tee 39 kinnistule täiendava juurdepääsu avalikult teemaalt, mida võib tulevikus vaja minna, arvestades Vasula tee 39 kinnistu mastaapsust (25,34 ha) ning seda, et kagupoolsest osast kinnistule juurdepäas täna puudub.

Vasula tee 33 maaüksuse omanik esitas oma arvamuse, mille kohaselt tõi välja, et praegu Vasula tee 33a maaüksusel kehtiv Raigi maaüksuse planeering (kehtestatud Tartu Vallavalitsuse 15.10.2014. a korraldusega nr 305) koostati eesmärgiga, et Vasula tee 33a maaüksusele ning Vasula tee 33 maaüksuse vahetusse naabrusesse tuleb vaid üks elamukrunt, mitte rohkem. Seda eesmärgiga säilitada antud maapiirkonnale omane hajusus, miljöo ning privaatsus. Vasula tee 33a maaüksusele täiendava elamukrundi kavandamine ning uue elumaja lisandumine muudab piirkonna hoonestust tihedamaks kui varasemalt on kokku lepitud. Arvamuse esitaja tõi välja, et antud piirkond on ajalooliselt ja taotluslikult välja kujunenud just nii, et igale krundile oleks tagatud piisavalt privaatsust ning majad asetsevad nii, et moodustava loomuliku terviku. Samuti toodi välja, et kasvab surve olemasolevale kitsale ja korraliku teekatteta sõiduteele. Arvamuse esitaja tõi välja, et soovib praeguse olemasoleva olukorra säilitamist.

Arvamuse esitajale selgitati, et planeeringu ala asub Tartu valla üldplaneeringu alusel tiheasustusega alal. Tiheasustusega aladel kavandatakse tiheasustusega omaset, s.t hooned ja rajatised paiknevad üksteisele lähedal. Tartu valla üldplaneeringu võimaldab kaaluda hoonestuse tihendamist antud piirkonnas. Üldplaneering annab võimaluse kaaluda Kõrveküla aleviku laienemist ning tihendamist ning planeeringuala moodustab ühe osa Kõrveküla aleviku laienevast tiheasustusega alast. Ühe elamu lisandumisega ei kaasne olulist liikluskoormuse olulist kasvu olemasoleval teel. Karoetri kinnistule on seatud juurdepääsu servituut, mille kohaselt on juurdepääsutee laius ette nähtud kuni 3 m. Kehtiva Karoetri maaüksuse detailplaneeringu lahenduse kohaselt on kavandatud rajada sõidutee laiusega 6-7 m ning koostamisel olevas detailplaneeringus on arvestatud Karoetri maaüksuse detailplaneeringuga ette nähtud tee laiusega. Tee laiendus viiakse ellu, kui hakatakse realiseerima Karoetri maaüksuse detailplaneeringut.

Vastavalt kehtivale Tartu valla üldplaneeringule on minimaalne üksikelamu krundi pindala on 1500 m² ning hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel kruntidel kuni 25% krundi pindalast. Krundi POS 1 pindala on 1500 m² ning suurim lubatud ehitisealune pind on 375 m², mis moodustabki 25% krundi pindalast. Planeering seab piiri maksimaalsele ehitisealusele pinnale, et piisava suurusega õuealad oleksid tagatud. Tegelik ehitusmaht, mis võib olla ka väiksem planeeringus sätestatud näitajast, selgub hoonete projekteerimise käigus.

Vasula tee 35 maaüksuse omanik tõi oma arvamuskirjas välja, et kehtiva Raigi maaüksuse planeeringu kohaselt kavandati Vasula tee 35 maaüksuse juurdepääsutee kõige kaugemasse võimalikku kohta, et mitte poolitada Vasula tee 33 kinnistust. Vasula tee 35 maaüksuse omaniku huvi ei ole sõita ümber Vasula tee 33a kinnistu. Olemasolev tee on halvas seisukorras ning Vasula tee 35a maaüksuselt välja pääsemine on raskendatud. Kinnistu omanik ei ole nõus juurdepääsutee liigutamiselega. Vasula tee 35a maaüksusel on uue teesisendi kohal ainus kinnistul olev looduslikku varju pakkuv kõrghaljastus, piirdeaed, jalgvärv ning elektriline liugvärav. Vasula tee 35a maaüksuse omanik tegi ettepaneku kavandada juurdepääsutee läbi krundi POS 1. Samuti tõi oma arvamuskirjas välja, et tänane hoonestuse struktuur ongi põhjus antud piirkonnas elamiseks. Hajaasustuse struktuuri säilitamine oli ka Raigi maaüksuse detailplaneeringu üks eesmärkidest ning detailplaneeringule kooskõlastuse andmise üks põhjus. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatud lahendus on Vasula tee 35 maaüksuse omaniku hinnangul vastuolus naabrite õigustatud huvidega. Vasula tee 35 maaüksuse omanik tõi välja, et Vasula tee

33a kinnistu omanikul ei saa olla õigustatud ootust kinnistu jagamiseks. Vastavalt kehtivale Raigi maaüksuse planeeringule oli krundil olemasolev juurdepääsutee Vasula tee 35a kinnistule detailplaneeringuga määratud ning kooskõlastatud ehitusala, millele on antud kooskõlastus selliselt, et hoone asetus tagab piisava privaatsuse.

Vasula tee 35a maaüksuse omaniku seisukoha kohaselt ei nõustu ta planeeringus kavandatud kujul Pos 3 näidatud tee asukoha muudatustega ning servituudi lõpetamisega. Krundi Pos 3 näidatud lahendus ei ole kooskõlas olemasoleva situatsiooniga. Kavandatud lahendus mõjutab ning halvendab maaomaniku arvamuse kohaselt otseselt ja oluliselt Vasula tee 35a kinnistu juurdepääsu. Suurendab Vasula tee 35 a kinnistu sisest transpordimaad ning suureneb hooldusvajadus, mis ei ole vastuvõetav. Samuti eeldab kavandatud lahendus olemasoleva aia ning väravate ümberehitamist ning puude ja haljastuse likvideerimist, mis ei ole maaüksuse omanikule vastuvõetav. Samuti ei nõustu Vasula tee 35a maaüksuse omanik planeeringus näidatud POS 1 krundile kavandatud elamu rajamisega. Lahendus ei arvesta välja kujunenud hoonete asetust ja hoonete vahelisi kaugusi. Kinnistule teise elamu kavandamine on Vasula tee 35a maaüksuse omaniku arvamuse kohaselt vastuolus kehtiva detailplaneeringu kokkulepetega. Olemasoleva juurdepääsutee olukord on juba Vasula tee 33a maaüksusel oleva hoone lisandumisega oluliselt halvenenud ning uute hoonete kavandamise eeltingimus peab olema ka teede ja ka trasside rajamine. Vasula tee 35a maaüksuse omanik ei nõustu välja toodud eeldusega, mille kohaselt võib planeeringu elluviimisega kaasneda vaid ajutine negatiivne mõju. Planeeritud lahendus mõjutab otseselt Vasula tee 35 maaüksusele juurdepääsetavust ning paneb täiendavaid planeerimis- ning hoolduskohustusi. Samuti mõjutab vara väärtust, tulenevalt ebamugavast juurdepääsust kinnistule.

Arvestades laekunud arvamusi ning ettepanekuid edastati naaberkinnistu omanikele, kes arvamust esitasid, vastuskiri esitatud ettepanekute ning arvamuste osas. Samuti toodi vastuskirjas välja, missuguses osas esitatud ettepanekute ning arvamustega arvestati. Kiri on registreeritud Tartu valla dokumendiregistris nr-ga 7-1/58-1. Sama kirjaga tehti ettepanek erinevatele osapooltele kohtumiseks, et arutada koos planeeringu koostaja ning planeeringust huvitatud isikuga esitatud arvamusi, ettepanekuid ning seisukohti esitatud arvamuste osas. Planeeritud kohtumine ning arutelu toimus 09.05.2024 Kõrveküla Põhikoolis ning arutelul osalesid planeeringu koostaja, planeeringust huvitatud isik, valla esindajad, Vasula tee 35 maaüksuse omanik ning MS Teamsi vahendusel osales osaliselt ka Vasula tee 39 maaüksuse omanik. Arutelu käigus keskenduti kahele peamisele teemale: kavandatav uus juurdepääsutee ning planeeringuga kavandatav täiendav üksikelamu krunt. Arutelu kokkuvõttes tõdeti, et kompromissi ei leitud arutelu käigus. Planeeringust huvitatud isik soovib planeeringu menetlusega jätkata ilma planeeringu koostamise eesmärki ning lahendust muutmata ning Vasula tee 35a ning Vasula tee 39 maaomanikud kinnitasid, et nemad sellise lahendusega nõus ei ole. Avaliku väljapaneku jooksul on võimalik kõigil kaasatavatel täiendavalt arvamust avaldada.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi. Avalikustamise käigus on võimalik välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse kohta. On võimalik, et kaalutusotsuste tulemusel järgnevates planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 134 ja § 135 ning Tartu valla üldplaneeringu alusel Tartu Vallavalitsus

otsustab:

1. Võtta vastu Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldada Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu avalik väljapanek.
3. Määrata avaliku väljapaneku kestuseks 05.08.2024-18.08.2024 ja kohaks Tartu valla koduleht ning Kõrveküla raamatukogu (aadress Vasula tee 12, Kõrveküla alevik).
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisel.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jarno Laur
Vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Eve Kallas
Vallasekretär