

**Lisa 1. Seisukohad Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste kohta**

Arvamuse esitaja	Esitatud arvamus või ettepanek	Tartu Vallavalitsuse seisukohad
<p>M. M. Vasula tee 35</p>	<p>Käesolev DP näeb ette selle tee asukoha viimist veelgi kaugemale krundi serva. Tee asukoha muutus eeldab meie kinnistul raietöid, tee ehitust, vaheaja ümber ehitust jmt. Juurdepääsuteel on olemas kehtiv servituut.</p> <p>Tee oli olemas juba siis, kui 35a kinnistu osteti. Tee oli olemas, kui 33a kinnistu loodi ning tee on näidatud täna kehtival ja 33a kinnistu endise omaniku poolt koostatud (Raigi) DP-l. Samuti oli tee asukoht teada 33a ostmisel ning see on kantud nii 33a ehitusloa kui kasutusloa projektile.</p> <p>Täna räägib detailplaneering selle asukoha muutmisest kui asukoha ennistamisest. DP-l näidatud uues asukohas kasvas mets, mis enne kinnistu müümist maha võeti ning uus omanik tegeles seal hiljem raadamistöödega. Juurdepääsu teel ei ole endist (ennistatavat) asukohta. Juurdepääsutee asukoht on fikseeritud ja kooskõlastatud kõigi osapoolte poolt kõigil kehtival plaanidel.</p> <p><b>Ei nõustu tee asukoha muutmisega, kuna see eeldab väljakujunenud elukorralduse muudatusi, raie- ja ümberehitustöid 35a kinnistul; täiendavat teehoolduskohustust ja halvendab juurdepääsetavust kinnistule.</b></p>	<p>Uus juurdepääsutee Vasula tee 35a kinnistule on määratud rajada ca 5 meetrit olemasolevast teest kirde suunas ning moodustada selleks eraldi 10 m laiune transpordimaa krunt POS 3. Uus juurdepääsutee määratakse avalikult kasutatavaks teeks. Uus tee on kavas rajada nelja meetri laiuse pinnatud teena, mis parandab olemasolevat olukorda ning tee rajamise kulud katab planeeringust huvitatud isik. Uus juurdepääsutee on kavandatud asukohta, mis on määratud 13.09.2007 a sõlmitud notariaalse lepinguga ning mille alusel on Vasula tee 35a kinnistule olemasolev juurdepääsuvõrgust seatud.</p> <p>Tee asukoha muutmine toob kaasa vajaduse Vasula tee 35a värava ja piirdeaia ümberehituseks ning tõenäoliselt jääb uue tee ehitusele ette ka osa olemasolevast kõrghaljastusest. Täpselt selgub vajalike tööde maht projekteerimise etapis. Antud detailplaneeringu raames ei saa panna täiendavaid kohustusi Vasula tee 35a kinnistu omanikule ning kõik vajalikud kulud seoses värava, piirdeaia, haljastuse likvideerimise ning vajadusel asendamisega peab katma planeeringust huvitatud isik. Kokkulepe vajalike ümberehitustööde ning haljastuse rajamise osas tuleb sõlmida maaomanike vahel hiljemalt enne detailplaneeringu kehtestamist.</p> <p>Uus planeeringuga kavandatav tee pikeneb Vasula tee 35a kinnistule Karopeetri maaüksusel ainult ca 5 meetri võrra ning Vasula tee 35a kinnistul veel ca 5 meetri võrra (kokku ca 10 meetrit), mis tähendab Vasula tee 35a elanikele autoga liikudes minimaalset lisanduvat ajakulu ning kinnistuisust tee hoolduskulu. Tee ehitamise järgselt ei halvene Vasula tee 35a kinnistule juurdepääsetavus.</p> <p>Planeeringust huvitatud isik on esitanud väljavõtte 13.09.2007 .a notariaalsest lepingust, millega on määratud juurdepääsu servituut</p>

		<p>Vasula tee 35a kinnistule. Kõrvutades lepingu lisa olevat joonist tee olemasoleva asukoha joonisega on selgunud, et olemasolevale teele selle praeguses asukohas ei ole seatud notariaalset teeservituuti. Praegu kehtivas Raigi maaüksuse detailplaneeringus on olemasolev teeservituut märgitud ebatäpselt, ning sellest tulenevalt on tee ehitatud teise kohta kui 13.09.2007. a lepinguga kokku lepitud. Arvestades asjaolu, et Raigi maaüksuse detailplaneeringus käsitleti antud tee servituuti olemasolevana, mitte kavandatavana, on planeeringust huvitatud isikul õigus lähtuda kehtivas 2007. a lepingust ning ehitada tee asukoha, mis on notariaalse lepinguga ette nähtud.</p>
	<p>Kehtiv Raigi detailplaneering täidab kokkulepitud tingimusi ja olime arvestanud, et sellest saab elamumaa. Mida aga ei lepitud kokku on see, et peale esimese elamu valmimist tükeldatakse kinnistu ja rajatakse veel üks elamu, muudetakse ja suurendatakse ehitusalasid ning viiakse mujale olemasolev juurdepääsutee.</p> <p>Tuleb ka arvestada, et elanike hulk teisel pool vaheaeda kahekordistub ning asustus tiheneb. 33a maja tagune on krundi kuju ja asetuse tõttu 35a maja esine.</p> <p>Me asume otseselt hajaasustuse piiril. Väljakujunenud hoonestus, haljastus ja reljeef võimaldab seda kohta väärtustada. See, et üldplaneering võimaldab 1500m<sup>2</sup> kinnistuid luua, ei tähenda, et täpselt asustusala piirist alates seda tegema peab.</p> <p>33a kinnistut ostes oldi teadlik selle suurusest, piirangutest ning ehituslikest võimalustest. Sarnaselt kinnistu omaniku eeldusele on ümberkaudsetel kinnistu omanikel õigus eeldusele, et DP kooskõlastatud lahendusi ei asuta muutma pärast esimese hoone valmimist.</p>	<p>Planeerimisseaduse § 140 lg 7 kohaselt on võimalik detailplaneeringut muuta, kui koostatakse uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Sama paragrahvi lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega varem kehtestatud detailplaneering planeeringuala kattavas osas kehtetuks. Seega kui kinnistu omanik soovib koostada uut detailplaneeringut, mis on kooskõlas kehtiva seadusandluse ning kõrgema taseme planeeringutega ning sellega ei kaasne ebaproportsionaalne õiguste riive kolmandale isikule on võimalus alata uus detailplaneering ning leppida kokku uutes tingimustes. Kinnistu omanikul on õigus oma kinnistut arendada vastavalt kehtivatele normidele ja seadustele. Kui omaniku eesmärk on kavandada oma kinnistu jagamist ning ehitada oma maale täiendav elamu, siis on see kooskõlas tema õigusega kasutada oma vara majanduslikult kõige otstarbekamal viisil, eeldusel, et see ei kahjusta oluliselt naabrite huve. Antud juhul ei kahjusta planeeringuga kavandatava tegevus naabrite huve olulisel määral. Raigi maaüksuse detailplaneering kehtestati ligikaudu 10 aastat tagasi. Sellele järgneva perioodi jooksul on kehtestatud valla uus üldplaneering ning Kõrveküla alevikus tervikuna ning sellega piirnevatel aladel leiab aset intensiivne arendus- ja ehitustegevus. Tõsi on, et elanike hulk suureneb, kuid ei ole arusaadav, milliseid häiringuid see ettepaneku esitajale kaasa toob.</p>

	<p><b>Olen jätkuvalt seisukohal, et täna kehtivat DP-kooskõlastades andsin nõusoleku, et 33a kinnistule rajatakse üks kodu, mitte äriarendus.</b></p>	<p>Planeeringu ala asub Tartu valla üldplaneeringu alusel tiheasustusega alal, kus uute elamukruntide minimaalne suurus on üldjuhul vähemalt 1500 m<sup>2</sup>. Kuigi piirkond asub kehtiva üldplaneeringu kohaselt veel hajaasustuse piiril, ei tähenda see, et olemasolevat asustust ei tohiks mõistlikult tihendada. Ühe täiendava elamu kavandamine Vasula tee 33a maaüksusele on kooskõlas valla üldplaneeringuga ning vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele, mille üheks eesmärgiks on ka tiheasustusega aladel asustuse tihendamine. Üldplaneering annab võimaluse kaaluda Kõrveküla aleviku laienemist ning tihendamist ning planeeringuala moodustab ühe osa Kõrveküla aleviku laienevast tiheasustusega alast.</p>
	<p>DP algatamise ettepaneku vastuskirjale (19.01.2023) on omanik alla kirjutatud äriühingu esindajana, mistõttu on põhjust arvata, et tegemist on äriprojektiga, mis tuleb vähemalt 35a kinnistu, aga ilmselt ka teiste naaberkinnistute elukorralduse ja vara väärtuse arvelt ning sellega ei saa nõus olla.</p>	<p>Võetud teadmiseks, kuid selgitame, et detailplaneeringu algatamise taotluse on esitanud füüsiline isik Aleks Mängel. Samuti on Aleks Mängel sõlminud Tartu Vallavalitsusega lepingu, mille kohaselt on Aleks Mängel detailplaneeringu koostamise tellija ning rahastaja.</p>
<p>OÜ Aida talu esindaja Henrik Juhan Neuhaus</p>	<p>Detailplaneering näeb ette transpordimaa moodustamise ning tee ja nõva rajamise Vasula tee 39 piirnevale kinnistule. Detailplaneeringu alalt ja Karopeetri kinnistu teelt, on kogu vesi suunatud praegu olemasoleva truubi ja kõrguste erinevuse tõttu, Vasula tee 39 kinnistule. Detailplaneering ei muuda olukorda, vaid jätab kõigi trasside, sh. sadevee ja kanalisatsiooni lahenduste väljaehitamise kohustuse tulevastele arendajatele.</p>	<p>Koostamisel oleva detailplaneeringuga ei kavandata sademevee juhtimist planeeringualast väljapoole ega Vasula tee 39 kinnistule. Planeeringualal tekkiv sademevesi on kavandatud immutada krundisisesele võimalikult suures ulatuses. Samuti näeb detailplaneeringu lahendus ette koos uue tee rajamisega ka uue nõuetekohase imbakraavi rajamist. Uus imbakraav tuleb kavandada ning projekteerida viisil, mis ei lase planeeringuala sademeveel valguda Vasula tee 39 kinnistule. Planeeritud imbakraav suudab võtta vastu kogu planeeringuala sademevee ilma seda kuhugi edasi suunamata. Planeeringu seletuskirja ptk 3.8.1 on vastav info varasemalt ka lisatud.</p>
	<p>Detailplaneering ei arvesta väljakujunenud hoonestusega ega lahenda detailplaneeringu alalt ega selle lähiümbruse sademevee ja sulavee ega ka kanalisatsiooni ära juhtimist</p>	<p>Võetud teadmiseks. Planeeringu ala asub Tartu valla üldplaneeringu alusel tiheasustusega alal. Tiheasustusega aladel kavandatakse tiheasustusega omaselt, s.t hooned ja rajatised paiknevad üksteisele lähedal. Tartu valla üldplaneeringu võimaldab kaaluda hoonestuse tihendamist antud piirkonnas. Üldplaneering annab võimaluse kaaluda</p>

		<p>Kõrveküla aleviku laienemist ning tihendamist ning planeeringuala moodustab ühe osa Kõrveküla aleviku laienevast tiheasustusega alast.</p> <p>Sademevee ning kanalisatsiooni lahendused on kirjeldatud planeeringu seletuskirja peatükkides 3.8.1 ja 3.8.2 ning planeeringu tehnovõrkude joonisel. Detailplaneeringu alal tekkiv reovesi kogutakse planeeringu alusel lekkekindlatesse kogumismahutitesse</p>
	<p>Detailplaneeringu seletuskirjas on viidatud soovile tihendada asustust. Leian, et see ei ole piirkonna hoonestuse suhtes õiglane ning hoonestus on väljakujunenud ja ainus kasu saaja on detailplaneeringu tellinud huvitatud isik. Ei nõustu täiendavate elamute planeerimisega kui selle eelduseks ei ole vähemalt kõigi liigvee ärajuhtimise lahenduste eelnev väljaehitamine. Samuti leian, et transpordimaa tee asukoht ei ole kooskõlas minu huvidega. Esitatud kujul detailplaneeringu lahendusega ei nõustu</p>	<p>Võetud teadmiseks. Selgitame, et planeeringu ala asub Tartu valla üldplaneeringu alusel tiheasustusega alal. Tiheasustusega aladel on loomulik, et olemasolev hoonestus võib muutuda seoses uute hoonete lisandumisega. Käesoleva planeeringuga soovitakse kavandada piirkonda juurde üks üksikelamu koos abihoonetega.</p> <p>Planeeringuga nähakse ette planeeringualal tekkiva sademevee käitluse lahendamine ning antud planeeringumenetluse raames ei saa lahendada väljapool planeeringuala olevaid sademevee probleeme. Tegemist on ebaproportsionaalse nõudega. Karopeetri maaüksuselt ning teemaalt tuleneva sademevee käitlemine on ette nähtud lahendada Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu elluviimise käigus.</p> <p>Esitatud arvamuses ei ole täpsemalt kirjutatud, kuidas transpordimaa tee asukoht ei ole kooskõlas kinnistu omaniku huvidega. Transpordi maa asukohta ei ole olulisel määral muudetud ning ka praegu on sealt kaudu tagatud ligipääs Vasula tee 35a maaüksusele. Uue transpordimaa krundi POS 3 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 juurdepääs täna puudub.</p>

