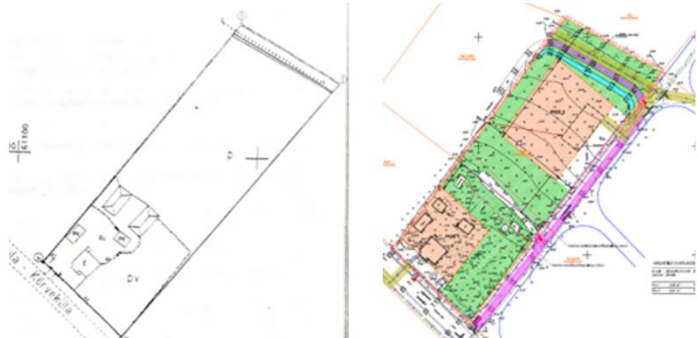


Lisa 1. Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu eelnõu kohta esitatud arvamuste kokkuvõte ja selgitused

Arvamuse esitaja ja arvamus	Vastus
<i>Henrik Neuhaus, Osaühing Aida Talu (Vasula tee 39 maaüksuse omanik)</i> 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.	Koostamisel oleva detailplaneeringuga ei kavandata sademevee juhtimist planeeringualast väljapoole ega Vasula tee 39 kinnistule. Planeeringus on kavandatud krundi POS 3 piiri äärde olemasoleva nõva asemele uus imbkraav. Lähtuvalt säästvate sademevee lahenduste uutest suunistest („Eesti kliimasse sobivate säästvate sademeveelahenduste käsiraamat“, koostatud 2022. a LIFE UrbanStrom projekti raames) tuleb võimalikult palju sademevett kokku koguda ja immutada selle tekkekohas, et vältida iga projektiga kasvavat eesvooludele langevat koormust kogu piirkonna sademevett vastu võtta. Selle tõttu planeeringus nähakse ette immutada sademeveed planeeringuala siseselt seda otseselt kuhugi edasi juhtimata. Planeeringu koostaja on täiendanud vastava infoga ka planeeringu seletuskirja p 3.8.1. Planeeringu järgselt on maksimaalse ehitusõiguse realiseerimise korral kõvakattega alade ja katuste pinda kokku 1015 m². Ülejäänud murualal imbub vihmavesi otse maapinda. Vastavalt Eesti Standardile Väliskanaliseerimisvõrk (EVS 848:2021) tabelile B.1 (lk 87) on 120 minutilise vihma korral vihma intensiivsusega 14,15 mm / h arvutuslik ärajuhitava vee maht planeeringualal kokku 21,4 m³. Arvutus: (kõvakattega alad 1015 m³ x 211,09 m³/ha) : 10 000 m³= 21,43 m³. Planeeritud 45 m pikkuse kraavi, pealtlaiusega 3 m, sügavusega 63 cm arvutuslik vee mahutavus on 29 m³ sademevett, mis on 7,6 m³ rohkemgi, kui vaja. Seega planeeritud imbkraav suudab võtta vastu kogu planeeringuala sademevee ilma seda kuhugi edasi suunamata. Planeeringu koostaja on korrigeerinud planeeringu seletuskirja ning eemaldas naaberkinnistut puudutava maaparandussüsteemi puudutava info, et mitte jätta vaeleusaama nagu planeeringuala siseselt poleks võimalik sademevett immutada. Samuti on täiendatud planeeringu seletuskirja p 3.8.1, mille kohaselt soositakse sademevee taaskasutusse võtmist rajades planeeritavale alale näiteks vastavaid kogumismahuteid
Detailplaneering ei arvesta väljakujunenud hoonestusega ega lahenda detailplaneeringu alalt ega selle lähiümbruse sademevee ja sulavee ega ka kanalisatsiooni ära juhtimist.	Planeeringu ala asub Tartu valla üldplaneeringu alusel tiheasustusega alal. Tiheasustusega aladel kavandatakse tiheasustusega omaselt, s.t hooned ja rajatised paiknevad üksteisele lähedal. Tartu valla üldplaneering 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.

	Sademevee ärajuhtimise osas on selgitused antud eelpool. Sademevee ning kanalisatsiooni lahendused on kirjeldatud planeeringu seletuskirja peatükkides 3.8.1 ja 3.8.2 ning planeeringu tehnovõrkude joonisel. Detailplaneeringu lahenduses tehakse korrektuur reovee käitlemise osas. Reovesi kogutakse lekkekindlatesse kogumismahutitesse. Olemasolev septiku ja imbsüsteemi lahendus likvideeritakse.
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	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. Planeeringuga nähakse ette planeeringualal tekkiva sademevee käitluse lahendamine ning antud planeeringumenetluse raames ei saa lahendada väljapool planeeringuala olevaid sademevee probleeme. Tegemist on ebaproportsionaalse nõudega. Karoetri maaüksuselt ning teemaalt tuleneva sademevee käitlemine on ette nähtud lahendada Karoetri, Vallimetsa, Tõrvälille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu elluviimise käigus. Oma arvamuses ei ole te täpsemalt kirjutanud, kuidas transpordimaa tee asukoht ei ole kooskõlas teie 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.
<i>Ene Stelmak (Vasula tee 33 maaüksuse omanik)</i>	
Alustasime aastaid tagasi kõne all oleval maal detailplaneeringut eraldi elamukrundi tegemiseks tingimusel, et sellele maale ja meie vahetusse naabrusesse tuleb ainult üks krunt ja üks elumaja, et säiliks maapiirkonnale omane hajusus, miljöõ ning privaatsus. Selle kinnistu jaotamine kolmeks krundiks ja uue elumaja lisandumine tähendab sisuliselt seda, et majad on üksteisele liiga lähedal. Uue krundi pindala on küll 1500 m², kuid kuna see on väga kitsas riba, siis tekib olukord, kus majad on liiga üksteise külje all ja roheala jääb maapiirkonnale sobimatult kitsaks	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 Kõrveküla aleviku laienemist ning tihendamist ning planeeringuala moodustab ühe osa Kõrveküla aleviku laienevast tiheasustusega alast. 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.

	Detailplaneeringu eelnõus kirjeldatud ehitisealune pind ja krundi suurus üldplaneeringuga kooskõlas.
Antud piirkond on ajalooliselt ja taotluslikult välja kujunenud just nii, et igal krundil on tagatud piisavalt privaatsust ja ruumi ning majad asetsevad nii, et moodustavad loomuliku terviku. Skeem hoonete paigutusest joonistub väga hästi just aerofotol. Meie soovime, et selline majade paigutus säiliks	Hooned on paigutatud fassaadiga juurdepääsutee poole selliselt, et aiamaad jäävad elamu taha, seega arvestab planeeringulahendus väljakujunenud hoonete asetusega. Üldplaneering ei sea tiheasustusalal hoonete vahelisele kaugusele kindlaid vahemaid. Detailplaneeringus on hoonestusala planeerimisel arvestatud 8 m tuleohutuskujaga (naaberkinnistutel tagatakse 8 m selliselt, et kumbki krundiomanik ei ehita krundipiirile lähemale, kui 4 m). Kui hoonestusala on näidatud krundil maksimaalse suurusega, siis on hiljem rohkem mänguruumi otsustada, kuhu abihooneid hoonestusala sees võiks paigutada.
Kasvab surve olemasolevale väga kitsale ja korraliku teekatteta sõiduteele, mis on sobimatu suuremaks liikluseks, mis paratamatult kaasneb lisanduva elamukrundiga.	Meie hinnangul ei kaasne ühe elamu lisandumisega olulist liikluskoormuse olulist kasvu olemasoleval teel. Karopeetri kinnistule on seatud juurdepääsu servituut, mille kohaselt on juurdepääsutee laius ette nähtud kuni 3 m. Kehtiva Karopeetri maaüksuse detailplaneeringu lahenduse kohaselt on kavandatud rajada sõidutee laiusena 6-7 m ning koostamisel olevas detailplaneeringus on arvestatud Karopeetri maaüksuse detailplaneeringuga ette nähtud tee laiusena. Tee laiendus viiakse ellu kui hakatakse realiseerima Karopeetri maaüksuse detailplaneeringut.
Vahetus naabruses asuval Karopeetri kinnistul on planeeritud oluliselt suuremad krundid, kui Vasula tee 33A tükeldamise tagajärjel tekkinud uus elamukrunt. Jääb arusaamatuks, miks just ühel alal tekitatakse selline tihedalt asustatud üksteise külje all olevad krundid / majadest koosnev ala.	Karopeetri maaüksusel kehtiv detailplaneering näeb ette ligikaudu 49 uue elamukrundi moodustamist, mille suurus on 1206...3798 m ² , kus ükski krunt ei ole üle 4000 m ² suurune ning keskmine üksikelamu krundi pindala on 1796 m ² . Kehtiva Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneeringuga on kavandatud Vasula tee 33 ning Vasula tee 33a maaüksuste vahetus lähedusse elamukrundid, mis on samas suurusjärgus või isegi natuke väiksemad kui menetluses oleva Vasula tee 33a maaüksuse planeeringuga kavandatud uus elamukrunt.
<i>Margus Männo, Vasula tee 35a maaüksuse omanik</i>	
Olemasoleva olukorra kohaselt Vasula teelt 35a kinnistul asuva hooneni jõudmiseks tuleb sõita enam kui 200m ring üle Karopeetri kinnistu, üle 33a kinnistu ja ümber seal asuva elamu ning veel tagasi Vasula tee suunas 35a kinnistul. Kinnistu piiril on aed jalg- ja autovärvaga. Juurdepääsu tagamiseks majale on tee-maa all ca 200m² 35a kinnistust, mida peab hooldama ja lumest puhtana hoidma, et tagada kinnistult väljapääs. Sealt edasi tagab hoolduse valla tehnika.	Planeeringust huvitatud isiku ning planeeringu koostaja sõnul on Vasula tee 35a juurdepääsuks nähtud ette selline lahendus juba 2007.a. Vastavalt 13.09.2007 sõlmitud servituudi seadmise lepingu punktis 3.2.2 toodule on valitseva kinnisasja (s.t Vasula tee 35a) igakordsel omanikul õigus realservituudi teostamiseks rajada kruusakattega tee laiusena kuni kolm (3) meetrit ning õigus ja kohustus saada selleks kõik vajalikud load ja kooskõlastused. Lisaks p 3.2.3 kohaselt on valitseva kinnisasja igakordsel omanikul (s.t Vasula tee 35a omanikul) õigus kasutada sõiduteed ning teostada teenival kinnistul (s.t Vasula tee 33a kinnistul) töid, mis on vajalikud sõidutee rajamiseks, hooldamiseks ja remontimiseks. Kõik realservituudi teostamisega seotud kulud kannab valitseva kinnisasja (Vasula tee 35a) omanik.

Juurdepääsutee rajati 33 kinnistu (varem Raigi kinnistu) kõige kaugemasse võimalikku kohta, et mitte poolitada Vasula tee 33 kinnistut. Juurdepääsuteele ja perspektiivsetele trassidele seati servituut. Vasula tee ja 33a kinnistul asuva juurdepääsutee kõrguste vahe on enam kui 4 meetrit ning juurdepääsutee ja 35a hoone kõrguste vahe on enam kui 1.5 meetrit. Ehk siis majani või Vasula teeni jõudmiseks tuleb sõita enam kui 2% kaldest ümber 33a elamu. Minu huvi ei ole ümber 33a kinnistu sõita. Servituudiga juurdepääsuteed, mis on rajatud Karopeetri ja 35a kinnistute vahel, on 33a hoone ehituse ajal erinevate tegevustega oluliselt muudetud: likvideeritud on kraav ühelt tee poolelt, säilinud kraavi täideti ja tõsteti oluliselt, likvideeriti tee all olnud truup ning säilinud kraavi juhiti lisaks kinnistu liigveele ka kanalisatsiooni ülevool. Tee perved on tõstetud kõrgemaks tee tasapinnast. Sisuliselt puudub teetammi isekuivamise võimekus ning madala asukoha tõttu ei toimi tee loomulik kuivamine juba praeguses asukohas. 35a kinnistult välja pääsemine on juba praegu raskendatud, mida võimendab veel tee jäätumine, lumi ja liigvesi, seda eriti keltsa tekkimisel või sulailmade ajal. Oleme mitmeid kordi pidanud sõidust loobuma, kuna nii 33a kinnistul olev juurdepääsutee või Karopeetri kinnistutel olev tee ei ole läbitav.	Planeeringu koostaja soovib välja tuua asjaolu, et algusest peale on olnud tee ehitamise, hooldamise kohustus olnud Vasula tee 35a kinnistu omaniku kohustus ning teenival kinnisasja (Vasula tee 33a) omanikul tuleb taluda seda, et tema kinnistult läbi sõidetakse ja seal servituudi kasutamiseks tee korrashoiu töid tehakse. Vasula tee 33a kinnistu omanik on heast tahtest Vasula tee 35a juurdepääsuteed ise remontinud ja korras hoidnud, kuigi see pole üldse tema ülesanne. Lisaks on servituudi seadmise lepingu lisas oleval joonisel tee servituut näidatud krundi piiri äärde, kuid tegelikult on see ehitatud liiga krundi keskossa, seetõttu soovime planeeringuga ennistada tee asukoha krundipiiri äärde ning moodustada sellele eraldi avalik teemaa krunt, et Vasula tee 33a kinnistult servituudi koormatis ära kaotada ning anda krundi kasutamiseks ruumi juurde. Planeeringu koostaja on esitanud vallale väljavõtte Vasula tee 33a kinnistu servituudi lepingu lisast, kus on näidatud kahe paralleelse joonega juurdepääsu servituudi asukoht kirdepoolse krundipiiri äärde (joonis 1) ning võrdluseks Raigi maaüksuse detailplaneeringust (joonis 2), kus on lilla viirutusega alal näha, kuhu tee tegelikult ehitati. Planeeringu aluseks oli geodeetiline mõõdistus.  Joonis 1. Väljavõtte 13.09.2007. sõlmitud servituudi seadmise lepingu lisas olevast joonisest Joonis 2. Väljavõtte Raigi maaüksuse detailplaneeringu joonisest Planeeringust huvitatud isiku kohustuseks jääb uue nõuetele vastava tee välja ehitamine koos vajalike rajatistega.
Planeeritud transpordimaa Pos 3 Millist eesmärki täidab juurdepääsutee liigutamine? Vajadus ümber 33a kinnistu kolme külje säilib ju endiselt?	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 ning

Lisaks on 35a kinnistul uue teesisendi kohal ainus kinnistul olev looduslikku varju pakkuv kõrghaljastus, piirdead, jalgvärav, elektriline liugvärav. Detailplaneeringu lahenduse POS 3 kohaselt muutub juurdepääsutee asukoht. Seega ei ole tegemist ajutise negatiivse mõjuga. Ettepanek Vasula tee 35a kinnistule juurdepääsu tee rajada läbi detailplaneeringu eelnõus näidatud krundi Pos 1.	võõrandatakse peale transpordimaa krundi moodustamist Tartu vallale. Uus juurdepääsutee on kavandatud rajada 4 m laiuse pinnatava teena. Planeeringu koostaja on selgitanud, et soovitakse lõpetada Vasula tee 33a kinnistul kitsendav servituudi kokkulepe ning tee asukoha muutmine võimaldab krundi POS 2 piire kirde suunas laiendada ning ehitada sinna juurde ka uus abihoone. Sellest tulenevalt on vaja olemasolev kraav kavandatava abihoone asukohas likvideerida ning Vasula tee 35a kinnistule juurdepääsutee olemasolevast asukohast ca 5 meetri võrra kaugemale (kirde suunas). Tee projekteerimisel määratakse vajalikud kalded ja mulded vastavalt projekteerimismõistetele, millega tagatakse, et planeeritud asukohas sademevesi tee pealt ära voolaks. Tõesti planeeringus tee asukoha muutmine toob kaasa väravate ja piirdeaia ümberehituse ning tee ehitusele ette jääva puu likvideerimise vajaduse. Kokkulepe vajalike ümberehitustööde ning haljastuse rajamise osas tuleb sõlmida maaomanike vahel hiljemalt enne detailplaneeringu kehtestamist 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 ca 4-5 lisasekundit ajakulu, mis on ei ole oluline mõju ja sellega on võimalik väga kergesti ära harjuda (ja mida võiks isegi nimetada märkamatuks mõjuks, kui vana tee on likvideeritud ning võrdlusemoment puudub). Lisaks tee pikenemist ei saa lugeda oluliseks negatiivseks keskkonnamõjuks KeHJS seaduse mõistes. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Sellest tulenevalt on planeeringu seletuskirjas öeldud, et negatiivne mõju ehituse ajal on ajutine (seoses müra vms häiringutega), sest pärast ehitustööde lõpetamist häiringud lõppevad. Huvitatud isik ei ole nõus rajama juurdepääsuteed läbi detailplaneeringu eelnõus näidatud krundi Pos 1.
Tähelepanekutes detailplaneeringu lahenduses: Detailplaneeringu seletuskirjas p3.2 on nimetatud eesmärgina muuta tänast hajaasustusele iseloomulikke krundistruktuuri tiheasustusele sobivamaks. Tänane hoonestuse struktuur ongi põhjus siin elamiseks. Selle hajaasustuse struktuuri säilitamine oli seletuskirja järgi Raigi detailplaneeringu algataja eesmärk ning naabrite detailplaneeringule	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 Kõrveküla aleviku laienemist ning tihendamist ning planeeringuala moodustab ühe osa Kõrveküla aleviku laienevast

antud kooskõlastuse põhjendus. Käesoleva detailplaneeringuga selle muutmine on selgelt vastuolus naabrite õigustatud huvidega ning põhjendus „sobivamaks muutmiseks“ on meelevaldne. Detailplaneeringu seletuskirjas p3.2 on krundi suuruse sobivuse põhjenduseks toodud samaväärsus Karopeetri kinnistule planeeritud kinnistute suuruste vahemikega. 2008.a kehtestatud planeering on vastuolus kehtiva üldplaneeringu miinimumnõuetega ja seega ei saa see olla kasutatav samaväärsuse põhjendusena 1500m² suuruse krundi moodustamiseks. Detailplaneeringu seletuskirjas p3.8.1 on kirjeldatud sadevee ärajuhtimise lahendust. Kirjeldatud kogumislahendus olemasolevasse kraavi ei toimi, kuna 33a hoone ehitamise ajal ja järel ei ole teed tõstetud. Tee on võrreldes pervedega jäänud oluliselt madalamale. 33a kinnistu täitmise ja tõstmise järel on hoonepoolne perv terves ulatuses kõrgem, mis suunab sadevee tee teisele küljele ning olemasolevasse seletuskirjas nimetatud 0,5m sügavusse kraavi ei jõua sadevesi. Vasula teest alates on Karopeetri kinnistul oleva juurdepääsutee kõrguste vahe 4 meetrit. Tee kõrval olnud kraavid on likvideeritud ja tee tamm on nõlvadest madalam, seetõttu ei pääse sula- või sadevesi teelt ära. 33a kinnistule juurdepääsuks rajatud killustikust kõrgendus moodustab lisaks tammi, mistõttu on kogu teel olev vesi suunatud kitsale alale, mis tekitab täiendavalt erosiooni ja on lõhkunud veel enam teed, mis jääb allapoole 33a kinnistu sissesõidust. See tee osa on ainukesena oluline 35a kinnistule pääsemiseks. Kõik sade-, sulaja pinnaseveed sumbuvad Karopeetri tee alumises otsas. Seletuskirjas nimetatud immutamine ei toimi, kuna tegemist on sisuliselt piirkonna kõige madalama punktiga. Vesi jääb teele ning kevadel ja sügisel lisaks ka külmub sinna, mis teeb teede kasutamise oluliselt keerulisemaks. 35a kinnistule (olemasolev) juurdepääsutee rajati viimasele kõrgemale kohale. Igasugune tee muudatus eeldab esmalt drenaaži ja sadevee ärajuhtimise lahenduse väljaehitamist nii 33a kui Karopeetri kinnistul oleval teel. Vastavalt seletuskirjale piisab planeeringuala pinnasevee vastuvõtmiseks olemasolevast maaparandusehitiste võrgust. Kuidas saab arvestada detailplaneeringu puhul võõral kinnistul olevate	tiheasustusega alast. Läbi detailplaneeringu menetluse on võimalik sõlmida maaomanike vahel uusi kokkuleppeid ning muuta kehtivat detailplaneeringut. Planeering arvestab väljakujunenud hoonestusega ning piirkonda kavandatavate hoonetega. Planeeringuala piirneb Karopeetri maaüksusega, millel kehtib Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille ja Saarelille maaüksuste ning lähiala detailplaneering. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on planeeringualale kavandatud 49 väikeelamu maa krunti, mille pindalad on vahemikus 1206 m²- 3798 m². Keskmise krundi suurus on 1796 m². Kuigi nimetatud detailplaneering on kehtestatud enne uue üldplaneeringu kehtestamist ning ei vasta osaliselt praegu kehtiva üldplaneeringu tingimustele on detailplaneering siiski kehtiv ning planeeringust huvitatud isikul on õigus detailplaneeringu kohaselt ehitusõigust realiseerida. Seega võib Karopeetri maaüksusele kavandada elamukrunte detailplaneeringus ette nähtud suurustega. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt kavandatakse uus tee krundile Pos 3. Detailplaneering näeb ette (seletuskirja p 3.6), et juurdepääsuteed tuleb projekteerida vastavalt Eesti Standardile „Linnatänavad“ EVS 843:2016. Ning planeeringuala vertikaalplaneerimine on ette nähtud lahendada edasisel projekteerimisel (s.t maapinna tasandamine abihoone projekteerimisel ja immutuskraavi parameetrid määratakse tee projekteerimisel). Detailplaneering kirjeldab planeeringualal tekkiva sademevee käitluse. Koostamisel oleva detailplaneeringuga ei kavandata sademevee juhtimist planeeringualast väljapoole. Planeeringus on kavandatud krundi POS 3 piiri äärde olemasoleva nõva asemele uus imbakraav. Eelpool on välja toodud arvutus, mille kohaselt uus rajatav imbakraav suudab vastu võtta tekkiva sademevee koguse. Planeeringu koostaja on korrigeerinud planeeringu seletuskirja ning eemaldanud naaberkinnistut puudutava maaparandussüsteemi puudutava info, et mitte jätta vaeleusaama nagu planeeringuala siseselt poleks võimalik sademevett immutada. Geodeetilise mõõdistuse järgi on kraavi põhi kõrgusel 53,74 ning tee on kõrgusel 54,12, siis on nende maapinna kõrguste vahe 38 cm, ja arvestades, et veed liiguvad kõrgematelt aladelt madalamatele aladele, siis ei saa see olemasolev juurdepääsutee olla vee all, sest täna on sealt kraavist see vesi ka truubiga edasi suunatud teisele poole teed.
--	---

maaparandusrajatistega ja perspektiivsete rajatavate süsteemidega? Tegelikult on olemasolev 35a juurdepääsu tee pidevalt märg, kuna 33a kinnistult liigvesi jääb teetammi kõrval olevasse madalasse kraavi.	
Selgitamist vajavad küsimused	
Detailplaneeringu seletuskirjas p3.8.2 on näidatud ajutise kanalisatsioonilahendusena POS1 puhul reoveekogumist kinnisesse kogumismahutisse. Sarnane nõue oli ka kehtivas Raigi detailplaneeringus, kuid vastavalt seletuskirja p3.8.2 on paigaldatud ülevooluga septik. Ümberkaudsed elamud (33, 35,35a) kasutavad salvkaevusid. Kuidas on arvestatud nende sanitaarkaitsevöönditega? 35a kinnistu kaev jääb planeeritud elamust ning selle kanalisatsioonilahendusest madalamale. Kas on arvestatud Vasula tee 33 kaevu sanitaarvööndiga?	Planeeringu koostaja on küsinud Vasula tee 35a omaniku käest salvkaevu asukohta ning kandnud selle joonistele. On selgunud, et Vasula tee 33a kinnistul asuv olemasolev septik ja immutussüsteem jäävad salvkaevust ca 50 meetri kaugusele. Vastavalt Veeseaduse § 127 lg 1 tuleb joogivee sanitaarkaitseks tagada salvkaevu 10 m hooldusala piirist 50 m heitvee immutussüsteemini (kokku 60 m). Arvestades, et olemasolev lahendus ei vasta kehtivale seadusele, siis on muudetud planeeringulahendust ning nähakse ette olemasoleva septiku ja immutustoru säilitamise võimaluse asemel ajutise lahendusena lubada kinnise reovee kogumismahuti paigaldamist. Lisaks juhime tähelepanu, et teadaoleva informatsiooni põhjal ka Vasula tee 35a maaüksusele rajatud septik ja immutussüsteem ei vasta kehtivale seadusandlusele, kuna tagatud ei ole ette nähtud vahekaugusi olemasolevast kaevust. Planeeringulahendust on korrigeeritud ning planeeringuga nähakse ette, et mõlemad elamukrundid lahendavad reovee käitluse lekkekindlate kogumismahutite baasil, kuni olemasolevad elamud on liitunud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Vasula tee 33a krundil olev septiku ja imbsüsteemi lahendus tuleb likvideerida. Lekkekindlate kogumismahutise kasutamisel ei ole ohtu keskkonnale ega salvkaevudest võetavale veele.
Milline uuring või analüüs ja kellelt on tellitud, mille alusel saab väita, et planeeritud elamu, selle reoveeärajuhtimise süsteem ja planeeritud pumplad ei mõjuta või ohusta pinnasevett nagu on väidetud detailplaneeringu seletuskirjas?	Täiendavaid uuringuid ei ole läbi viidud. Planeeringulahendus on korrigeeritud ning planeeringuga nähakse ette, et mõlemad elamukrundid (Pos 1 ja Pos 2) lahendavad reovee käitluse lekkekindlate kogumismahutite baasil, kuni olemasolevad elamud on liitunud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Vasula tee 33a krundil olev septiku ja imbsüsteemi lahendus tuleb likvideerida. Lekkekindlate kogumismahutise kasutamisel ei ole ohtu keskkonnale ega salvkaevudest võetavale veele. Vasula tee 33a ja Vasula tee 35a kinnistuomanikel on planeeringus pakutud lahendusele võimalik teha soovi korral alternatiivne kokkulepe (enne planeeringu kehtestamist). Juhul, kui Vasula tee 35a kinnistuomanik peaks otsustama liituda Karopeetri maaüksusel olemasoleva ühisveevärgi torustikuga, siis oleks võimalik Vasula tee 33a kinnistul olemasolev reoveelahendus veel säilitada (ei peaks kohustama kogumismahutiga asendamist), sest sellisel juhul kehtiks salvkaevule Veeseaduse § 137 täpsustatud 30 m kuja (kui salvkaevust ei

	võeta enam joogivett), mis tuleneb keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus1“ § 6.
Seletuskirjas on viidatud perspektiivsetele arendustele, misjärel saab likvideerida ajutised lahendused. Viidatud planeeringud on kohati enam kui 15 aastat vanad. Kuidas saab piirkonna asustustiheduse tänasel suurendamisel eeldada teede ja trasside perspektiivset rajamist vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 3.8.1?	Vaatamata asjaolule, et planeeringud on kohati vanemad kui 15 aastat on need planeeringud siiski kehtivad ning aluseks ehitusõiguse realiseerimisele seni kuni planeering ei ole tunnistatud kehtetuks või ei ole kehtestatud alale uut planeeringut.
Detailplaneeringu seletuskirjas p3.9.1 kohaselt ei too ühe pereelamu lisandumine kaasa tuntavat sotsiaalset mõju teiste elanike jaoks. Suureneb liikluskoormus, suureneb müra- ja valguskoormus. Iga lisanduv hoone, millel ei ole tsentraalsete trasside ühendus, on täiendav koormus keskkonnale.	Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale üks täiendav üksikelamu koos abihoonetega. Ühe üksikelamu lisandumisega piirkonda ei kaasne alale olulist liikluskoormust, ega suurene olulisel määral müra- ega valgusreostus. Krundi POS 1 elanikud ei sõida Vasula tee 35a krundile ega möödu igapäevaselt Vasula tee 35a elamu ukse eest, mille tõttu võiks sõidukite müra olla tuntav/kuuldav. Samuti on lisanduv valguskoormus minimaalne. Planeeringulahenduse kohaselt kavandatakse planeeritav elamukrunt liita ühisveevärgiga ning reovesi kogutakse lekkekindlasse kogumismahutisse, kuni tekib võimalus liituda ühiskanalisatsiooniga. Seeläbi on vähendatud ka lisanduvat koormust keskkonnale.
Arvestades ilmakaari, kinnistute kuju, olemasolevate hoonete ja uue hoone eelduslikku asukohta, ei ole kinnistutel hajutatud õueala. Lisaks puudub Vasula tee 35a kinnistult otse pääs tänavale ja sõltub otseselt 33a kinnistul või selle ees toimuvast	Vastavalt kehtivale Tartu valla üldplaneeringule on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind uutel elamu kruntidel kuni 25% krundi pindalast. Krundi POS 1 pindala on 1500 m ² ning suurim lubatud ehitisealune pind on 375 m ² , mis moodustabki 25% krundi pindalast. Planeeringuga on ette nähtud maksimaalne ehitusõigus, see tähendab, et krundi omanik võib ehitusõigust realiseerida planeeringus ette nähtud mahust ka väiksemas mahus. See on krundiomanike enda otsustada, kui suurt õueala nad soovivad. Üldplaneeringus ei ole kirjeldatud õuealale seatavaid tingimusi.
Pos1 ja Pos2 koos detailplaneeringus näidatud abihoonetega moodustavad tiheda hoonestuse 35a kinnistu ette ning vastavalt planeeringule on kavas viia juurdepääs veelgi kaugemale 35a hoonest. Mõlema jagatava kinnistu (Pos 1 ja Pos2) õueala koondub Vasula tee 35a esisele pikemale krundipiirile. Samas puudub kinnistuste vahel igasugune puhver eraldava tee, haljasala või tänava näol. Sisuliselt on tegemist ühise pika õuealaga, kuhu senise kehtiva detailplaneeringu kokkuleppes erinevalt lisandub väikesele krundile veel üks elamu. Millel põhineb väide, et sel puudub tuntav mõju?	Vasula tee 35a kinnistul ei ole tagatud otse pääs tänavale vastavalt 13.09.2007. a, sõlmitud kokkuleppele. Naaberkinnistu omanikud ei tohi takistada Teil ligipääsu oma kinnistule. Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse ¹ (KeHJS) § 22 on keskkonnamõju oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara. Olulise keskkonnamõjuga tegevused on loetletud sama seaduse § 6.

	Planeeringu seletuskirjas on öeldud, et puudub tuntav mõju seetõttu, et uue üksikelamu püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine ei põhjusta olulist keskkonnamõju, mille tõttu peaks piirkonnas kasutusele võtma mingisuguseid leevendusmeetmeid.
Vastavalt seletuskirja p3.10 võõrandatakse Pos3 peale transpordimaa moodustamist Tartu Vallale. Samas p3.9.1 ütleb, et vallal ei lasu kohustust tegeleda avalike alade arendamisega seotud küsimuste ja kulude katmisega. Kes peaks selle alusel rajama tee ja katma kulud? Planeeritud transpordimaa (Pos3) asub avalikust teest eraldi ja juurdepääs on üle eramaa. Kas sellega on arvestatud? Planeeritud transpordimaa (Pos3) asub avalikust teest eraldi ja juurdepääs on üle eramaa. Kas sellega on arvestatud? Jättes kõrvale, et planeeritud juurdepääsutee sisenemine 35a kinnistule ei ole kooskõlas olemasoleva situatsiooniga, siis vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale läheb teemaaomand vallale. Seega kes koostab ja kooskõlastab teeprojekti, mis vastab detailplaneeringu seletuskirjas viidatud standardile „Linnatänavad“ ? Kes korraldab standardile vastavad projekteerimise eelsed uuringud, arvestades, et tegemist on märgalaga?	Planeeringu seletuskirja peatükis p 3.13 on öeldud, et huvitatud isik on kohustatud ehitama välja planeeringukohase uue pinnatava juurdepääsutee koos sinna kavandatud rajatistega, mis jäävad krundile POS 3. Seega tee koos sinna kavandatud rajatistega peab rajama planeeringust huvitatud isik. Kavandatud tee koos sinna kavandatud rajatistega tuleb rajada enne krundile Pos 1 ehitusloa väljastamist hoone püstitamiseks. Seniks, kuni transpordimaad kehtiva detailplaneeringu kohaselt ei ole Karopeetri maaüksusele moodustatud kehtib olemasolev juurdepääsu servituudi kokkulepe. Planeering näeb ette Karopeetri maaüksuse juurdepääsu servituudi ala pikendada kuni uue tee asukohani (krundil POS 3). Servituutide seadmise vajadus on toodud planeeringu seletuskirjas tabelis 2. Vastavalt Ehitusseadustikule tuleb tee ehitamiseks hankida ehitusluba, mille eelduseks on ehitusprojekt. Projekteerimistööd tellib tee projekteerimise pädevust omavalt ettevõttelt planeeringu koostamisest huvitatud isik, sest tema kohustus on tagada, et pinnatav tee saaks nõuetekohaselt välja ehitatud enne selle avalikku kasutusse andmist. Tee ehitamise ajal teostab omanikujärelevalvet valla poolt määratud ettevõtte.
Vasula tee 35a omanik tõi välja ka erisused võrreldes kehtiva planeeringuga. <u>Käesolevas kokkuvõttes välja toodud erisusi üksikavaal ei käsitleta.</u>	Uue detailplaneeringu koostamisega muudetakse kehtivat detailplaneeringut ning detailplaneeringu kehtestamisega muutub kehtiv detailplaneering planeeringuala kattuvaks osas kehtetuks. Seega uue planeeringu koostamise käigus ei pea võtma aluseks kehtivat detailplaneeringut. Koostamisel oleva detailplaneeringuga määratakse uued tingimused, mis võetakse aluseks kavandatava tegevuse elluviimisel.
Puudub õigustatud ootus Kinnistu omanikul ei saa olla õigustatud ootust kinnistu jagamiseks: Vastavalt Vasula tee 33a kinnistu kehtivale detailplaneeringule oli krundil olemasolev juurdepääsutee Vasula tee 35a kinnistule ning detailplaneeringuga oli määratud ja naabritega kaalutud ning kooskõlastatud ehitusala, millele andsin kooskõlastuse selliselt, et hoonete asetus on kõigi privaatsuse tagamiseks piisav. Ehitusala määratleti kokkuleppeliselt piisavalt suureks, et anda võimalus elamu	Kahjuks tuleb ette, et hoonete kavandamisel ei nähta kohe kõiki tulevikus ilmnevaid asjaolusid ette. Nii ka antud juhul, Vasula tee 33a omanik ei saanudki kõiki asjaolusid oma maja projekteerimisel ette näha. Mistõttu saab uusi lahendusi luua ainult olemasoleva hoone asukohta arvestades. Teed kahe krundi vahele ära ei mahu, sest üldplaneeringust tulenev minimaalne üksikelamumaa krundi pindala on 1500 m² ning teekoridor ei saa olla väiksem kui 10 m. Sellest tulenevalt on planeeringulahendus koostatud arvestades olemasolevat olukorda ning planeeringust huvitatud isiku soove.

sobivamaks planeeringuks. Enne 33a hoone rajamist oleks saanud teha ettepaneku muuta juurdepääsutee asukohta ja liigutada tee 33 ja 33a kinnistute vahele või kui oli kinnistut ostes juba plaan kinnistut jagada, oleks võinud planeeritud hoonet nihutada ning juurdepääsutee oleks saanud jääda kahe kinnistu vahele- ehk siis detailplaneeringuga muutmisega tegeleda varem. Täna sees situatsioonis ei ole kumbki lahendus enam võimalik.	
Ettepanekud detailplaneeringu muutmiseks	
1. Jätta jagamata transpordimaa (POS3) näidatud asukohas ning lahendada 35a juurdepääsutee olemasolevate 33a ja 33 hoonete vahelt, ehk siis planeeringus näidatud elamumaa (POS1) asukohast. 2. Muuta 35a kinnistu aia ja väravate asukohta ning rajada kinnistule juurdepääs 35a hoone ette (eeldab liitumiskilbi asukoha muutmist). 3. Jätta POS2 ja POS3 jagamata ning pärast 35a juurdepääsu rajamist Vasula tee poolt, saab likvideerida olemasoleva juurdepääsutee ning kasutada olemasolevat kinnistut kuni krundi piirini. 4. Detailplaneeringus näidatud ehitusala suurendada mitte 35a kinnistu poole, vaid 33a hoonest paralleelselt teega, ehk pikki Karopeetri kinnistu juurdepääsuteed, kirde suunas. Sinna saab lahendada soovitud abihoone(d). Abihoonele juurdepääsu (vajadus on näidatud detailplaneeringus) saab lahendada Karopeetri juurdepääsuteelt või säilitades (osaliselt) olemasolev 35a juurdepääsutee, saaks kasutada seda abihoone juurdepääsuks. 5. Pos1 asemel eraldatud Transpordimaast ülejäävale maale saab vajadusel leida rakendust mõne piirneva kinnistuga liitmisel, lahendada seal nt. külgnevate kinnistute ühine prügimaja, jätta haljasalaks -istutada puid vmt. Lahendus kaotaks liikluse ümber 33a kinnistu ja võimaldab kasutada kinnistut tervikuna, kuni krundi kirde piirini. 35a kinnistule tagaks see lihtsama juurdepääsu ning vähendaks sõltuvust ilmastikuoludest või 33a tegevusest.	1. Vasula tee 35a kinnistule juurdepääsu ei saa kavandada ka olemasolevast Vasula tee 33a elamust edela poole, sest Vasula tee 33a krundiomanik ei saaks siis ehitada planeeringuga kavandatavat elamut, milleks tal on õigus, sest detailplaneering on algatatud kehtiva Tartu valla üldplaneeringu kohasena ja kooskõlas valla arengusuundadega. 2. Kahjuks pole juurdepääsutee otse Vasula tee 35a elamu sissepääsu ette toomine võimalik, arvestades Vasula tee 33a krundiomaniku plaane. 3. Avaliku teemaa moodustamine on vajalik, et kaotada ära edasised naabrite vahelised vaidlused, mis puudutavad tee asukohta, servituudi ala laiust, sademevee ärajuhtimist, lume- ja libedusetõrjet, pinnakatte materjali valikut, tee remondikulusid, tulevast ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrasside ehitust Vasula tee 35a kinnistuni jne. Samuti võimaldab avaliku teemaa kavandamine tagada juurdepääsu ka teistele kruntidele. 4. Arvestades, et detailplaneering koostatakse üldjuhul paljudeks aastateks, siis on hoonestusala näidatud mõlemal krundil maksimaalse suurusega, et ei peaks hiljem koostama uut detailplaneeringut hoonestusala laiendamiseks, kui hoonestusala laiendamiseks pole täna ka õigusaktidest ja normidest tulenevaid takistusi. Hoonestusala maksimaalne suurus on ka vajalik krundisisese 8 m tuleohutuskruja tagamiseks hoonete vahel. 5. Ettepanekut ei arvestata, kuna Vasula tee 33a maaomanik soovib kavandada planeeringualale täiendava elamu. See on ka algatatud detailplaneeringu üks eesmärgid.
35a kinnistu seisukoht Ei ole nõus planeeringus kavandatud kujul POS3 näidatud tee asukoha muudatusega ja servituudi lõpetamisega: - POS3 näidatud lahendus ei ole kooskõlas olemasoleva situatsiooniga.	Seisukohad kordavad eelpool välja toodud ettepanekuid ning neile on ka eelpool vastatud. Seisukoht võetud teadmiseks.

- Mõjutab ja halvendab otseselt ja oluliselt juurdepääsu 35a kinnistule. - Suurendab 35a kinnistu sisest transpordimaad ning suureneb hooldusvajadus sellel, mis ei ole vastuvõetav - Eeldab olemasoleva aia ja väravate ümberehitusi, mis ei ole vastuvõetav - Eeldab olemasolevate puude ja haljastuse likvideerimist, mis ei ole vastuvõetav - Ei ole nõus planeeringus POS1 kavandatud elamu rajamisega: - Ei arvesta väljakujunenud hoonete asetust ja hoonete vahelisi kaugusi. - Ehkki üldplaneeringu miinimum nõuded kinnistu suurusele on tagatud, on selle saavutamiseks krundipiiri lahendus pigem otsitud, et saavutada üldplaneeringu miinimumnõuete tagamine. - Kinnistule teise elamu planeerimine on vastuolus kehtiva detailplaneeringu kokkulepetega. - Kinnistu jagamise järel on ettenähtud suurendada kinnistute ehitusala, ehituse alust pinda ning vähendada kinnistute hoonete vahelist kuja. - Olemasolevate juurdepääsuteede olukord on juba 33a hoone lisandumisega oluliselt halvenenud ja uute hoonete lisandumise eeltingimus (ka Karopeetri planeeringu realiseerimisel) peab olema teede ja ka trasside rajamine. - Ei saa nõustuda algatamisettepanekus toodud eeldusega, et peetakse kinni kõikidest detailplaneeringus esitatud nõuetest ning võib tekkida planeeringu elluviimisel vaid ajutine negatiivne mõju. - Planeeritud lahendus mõjutab otseselt juurdepääsetavust ning paneb täiendavaid planeerimis- ja hoolduskohustusi. Samuti mõjutaks oluliselt vara väärtust tulenevalt ebamugavast juurdepääsust kinnistule. Kui on soov jätkata detailplaneeringuga, siis pakutud alternatiivsel lahendusel oleks pigem positiivne mõju.	
---	--