



TARTU VALLAVALITSUS

PROTOKOLL

Kõrveküla

09.05.2024. a

Aeg: 09.05. a, algus kell 16.00, lõpp kell 16.45

Kõrveküla alevikus asuva Vasula tee 33a maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse arutelu

Arutelu juhatas: vallarhitekt Egle Nõmmoja

Protokollis: planeeringute spetsialist Anni Teetsmann

Arutelul osalejad: Margus Männo, Kirke Männo, Reet Türkson (Terlander OÜ planeerija), Aleks Mängel, MS Teamsi vahendusel osales OÜ Aida Talu esindaja Hendrik Neuhaus

Protokolli on täiendatud 04.06.2024 vastavalt planeeringust huvitatud isiku ning Terlander OÜ planeerija Reet Türksoni märkustele.

Planeeringute spetsialist tegi lühikese sissejuhatuse, kus tutvustas planeeringumenetluse praegust seisu ning lühidalt planeeringuga kavandavat tegevust. Planeeringuga kavandatakse Vasula tee 33a maaüksus jagada kaheks elamukrundiks ning määrata ehitusõigus täiendava üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Samuti moodustatakse üks transpordimaa krunt. Planeeringu eskiislahendus esitati planeeringuala naaberkinnistu omanikele arvamuse avaldamiseks ning naaberkinnistu omanikud on väljendanud oma vastuseisu planeeringuga kavandatu osas. Antud arutelu on korraldatud, et kuulata ära erinevad osapooled ja leida võimalik kompromisslahendus. Arutelu käigus keskenduti kahele peamisele teemale:

1. Kavandatav uus juurdepääsutee

Arutelu käigus käsitleti uue juurdepääsutee kavandamist. Planeeringuga soovitakse olemasolev juurdepääsu tee Vasula tee 35a maaüksusele likvideerida ning rajada uus juurdepääsutee. Uus juurdepääs Vasula tee 35a krundile on määratud rajada ca 5 meetrit olemasolevast teest kirde suunas ning moodustada selleks eraldi 10 m laiune transpordimaa krunt POS 3. Vasula tee 35a maaüksuse omanik andis teada, et tema on jätkuvalt sellisele lahendusele vastu. Uue tee rajamine toob kaasa Vasula tee 35 a kinnistu omanikule kulusid, mida ta ei ole valmis kandma ning kinnistule on rajatud samuti haljastus, mis ei võimalda selliselt kinnistu juurdepääsuteed kavandada.

Vasula tee 33a kinnistuomanik aga soovib teed nihutada eluhoonest kaugemale seetõttu, et ta saaks oma kinnistule ruumi juurde, et ehitada kaks abihoonet, kuid abihoonete kaugus elamust ja teistest hoonetest peab olema vähemalt 8 m ning teisiti ei saa nõutavat vahemaad tagada (8 m nõue tuleneb sellest, et krundi POS 2 suurim lubatud ehitisealune pind on suurem kui 400 m²). Lisaks juhtis planeerija tähelepanu, et 13.09.2007. a sõlmitud notariaalses lepingus määratud tee servituut asub Vasula tee 33a krundi piiri ääres, mitte seal, kus see täna asub (s.t tee on ehitatud algusest peale

valesse kohta). Seoses sellega on Vasula tee 33a krundiomanikul õigus taotleda tee õigesse asukohta määramist. Vaadati koos ka kehtivat Raigi detailplaneeringut, kus on samuti kirjas, et tegemist on olemasoleva tee servituudiga ning kehtiv detailplaneering ei näinud ette uue servituudi määramist.

Lisaks toodi välja, et Vasula tee 33a loovutab detailplaneeringuga oma kinnistust 504 m², et saaks moodustatud avalik transpordimaa ning vaidlusi tekitanud servituudilepingu saaks lõpetada. Lisaks on Vasula tee 33a kinnistuomanik nõustunud kavandatava juurdepääsutee välja ehitama omal kulul (mis servituudi lepinguga oleks planeeringu koostaja ning planeeringust huvitatud isiku arvetes Vasula tee 35a kinnistuomaniku kanda). Vastav kohustus on ka detailplaneeringusse sisse kirjutatud, seega kaasnevad planeeringust huvitatud isiku ning planeeringu koostaja sõnul Vasula tee 35a kinnistuomanikule ainult värava ümberehituse ja haljastuse ümberkorraldamise kulud. Vasula tee 33a kinnistuomaniku seisukoht on, et need kulud peakski Vasula tee 35a omanik ise kandma, sest Vasula tee 33a panus Vasula tee 35a heaks on isegi juba suur. Lisaks juhtis planeerija tähelepanu, et olemasolev värav ei vasta ka kehtivale Raigi detailplaneeringule, kus piirdeaia kõrguseks on määratud 1,2-1,5 meetrit, kuid Vasula tee 35a piirdeaed on sellest kõrgem. Sellest tulenevalt on Vasula tee 33a kinnistuomanik jätkuvalt seisukohal, et Vasula tee 35a omanik peab talle kuuluva aia ikkagi ise ümber ehitama. Valla esindajad juhtisid tähelepanu, et planeeringu elluviimise käigus ei saa panna täiendavaid kohustusi naaberkinnistu omanikele. Seega tehti ettepanek, mille kohaselt peaks planeeringust huvitatud isik kandma ka Vasula tee 35a kinnistul asuva värava, piirdeaia ning haljastuse ümberehitamise kulud. Vasula tee 35a kinnistu omanikud tõid ka välja, et nemad ei nõustu tee asukoha muutmisega ka sellisel juhul kui Vasula tee 33a kinnistu omanik need kulud kataks.

2. Planeeringuga kavandatav täiendav üksikelamu krunt

Samuti käsitleti arutelul ka planeeringu koostamise peamist eesmärki, milleks on täiendava üksikelamu krundi kavandamine olemasolevate hoonete vahelisele alale. Täiendava elamukrundi kavandamise vastu on Vasula tee 33, Vasula tee 35a ning Vasula tee 39 maaüksuste omanikud, kes on vallale esitanud ka sellekohased seisukohad kirjalikult. Planeeringust huvitatud isik ning planeeringu koostaja tõid välja, et antud lahendus on valla üldplaneeringuga kooskõlas ning selle lahendusega soovitakse menetlust jätkata. Planeerija juhtis tähelepanu, et Vasula tee 33a naaberkinnistul 2008. a kehtestatud Karopeetri, Vallimetsa, Tõrvalille, Saarelille detailplaneeringus on moodustatud veel väiksemad krundid, et see piirkond muutubki maalisest piirkonnast tiheasustusalaks, mis on paratamatus. Vaadati ka koos Karopeetri maaüksuse detailplaneeringu joonist, selle vastu Vasula tee 35a kinnistuomanik ei olnud, et piirkonda väiksemaid krunte juurde tuleb, kuna need jäävad Vasula tee 35a kinnistust kaugemale. Vasula tee 35a kinnistu omanik tõi välja, et praegune krundijaotus vastavalt kehtivale planeeringule on see, millega on tema nõustunud ning olnud nõus sellest lähtuvalt ka Raigi maaüksuse detailplaneeringu lahendusega. Vasula tee 35a kinnistu omanik ei ole nõus täiendava elamukrundi Pos 1 moodustamisega. Planeerija andis oma arvamusena mõista, et elamumaade sihipärase kasutamisega kaasnevaid vastastikuseid mõjusid ei pea ka detailplaneeringus naaberkinnistutele leevendama (haljastuse ja piirdeaiaid rajavad krundiomanikud ise).

Kohal olnud Vasula tee 35a maaüksuse omanik tõi veelkord välja, et Raigi maaüksuse planeeringu kooskõlastamisel lähtus tema sellest, et Vasula tee 35 maaüksusele tekib üks üksikelamu, mitte rohkem ning selle lahenduse poolt on ta jätkuvalt. Vasula tee 35a maaüksuse omanik ei kooskõlasta ega kiida heaks planeeringulahendust, mille kohaselt kavandatakse täiendav elamukrunt piirkonda.

Vasula tee 39 maaüksuse omanik andis MS Teamsi vahendusel teada, et tema toetab samuti Vasula tee 35a maaomaniku seisukohti ning ei ole kavandatud lahendusega nõus. Vasula tee 39 omanik ei toonud eraldi välja, miks ta lahendusega ei nõustu ning pidi ootamatult arutelult lahkuma.

Vasula tee 35a maaüksuse omanik tõi veelkord välja, et ei nõustu täiendava elamukrundi kavandamisega Vasula tee 33a maaüksusele ning tema on andnud oma kooskõlastuse kehtivale planeeringulahendusele, millega kavandati Vasula tee 33a maaüksusele üks elamukrunt. Arutelul selgitati, et läbi uue detailplaneeringu koostamise on võimalik kaaluda täiendava elamukrundi

moodustamist Vasula tee 33a maaüksusele. Uue detailplaneeringu koostamise käigus lepitakse kokku uues lahenduses ning kehtiv detailplaneering muutub kehtetuks.

Arutelu kokkuvõttes tõdeti, et kompromissi ei leitud arutelu käigus. Planeeringust huvitatud isik soovib planeeringu menetlusega jätkata ilma planeeringu koostamise eesmärgi ning lahendust muutmata ning Vasula tee 35a ning Vasula tee 39 maaomanikud kinnitasid, et nemad sellise lahendusega nõus ei ole.

/digitaalselt allkirjastatud/

Egle Nõmmoja

vallaarhitekt