

Teie: 16.01.2024 nr 7-1/7-1

Meie: 15.02.2024

Vastavalt Tartu Vallavalitsuse detailplaneeringu algatamise kaaskirjale :

Pidades kinni kõikidest detailplaneeringus esitatud nõuetest, võib tekkida planeeringu elluviimisel vaid ajutine negatiivne mõju, mis on tingitud ehitustegevuse iseloomust ning tunnetatav ehitusaegsel ajal.

Praegune olukord

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.

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 on 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 kelta tekkimisel või sulailmade ajal. Oleme mitmeid kordi pidanud sõidust loobuma, kuna nii 33a kinnistul olev juurdepääsutee või Karopeetri kinnistutel olev tee ei ole läbitav.

Planeeritud transpordimaa lahendus POS3

Detailplaneering näeb ette tee veel madalamale (lammi alale) viimist.

Millist eesmärki täidab juurdepääsutee liigutamine? Vajadus ümber 33a kinnistu kolme külje säilib juendiselt?

Lisaks on 35a kinnistul uue teesisendi kohal ainus kinnistul olev looduslikku varju pakkuv kõrghaljastus, piirdead, jalgvärv, elektriline liugvärav.

Detailplaneeringu lahenduse POS 3 kohaselt muutub juurdepääsutee asukoht. Seega ei ole tegemist ajutise negatiivse mõjuga.

Kui eesmärk on vähendada liiklust ümber 33a kinnistu või suurendada privaatsust, siis ainus aktsepteeritav lahendus on 35a kinnistule juurdepääsu tee rajamine üle det.planeeringus näidatud POS1.

Tähelepanekud detailplaneeringu lahenduses

- Detailplaneeringu seletuskirjas p3.2 on nimetatud eesmärgina muuta tänast hajaasustusele iseloomulikku krundistruktuuri tiheasustusele sobivamaks.

Tänane hoonestuse struktuur ongi põhjus siin elamiseks. Selle hajaasustuse struktuuri säilitamine oli seletuskirja järgi Raigi detailplaneeringu algataja eesmärk ning naabrite detailplaneeringule 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-, sula- ja 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 maaparandusrajatistega ja perspektiivsete rajatavate süsteemidega? Tegelikult on olemasolev 35a juurdepääsu tee pidevalt märg, kuna 33a kinnistult liigvesi jääb teetammi kõrval olevasse madalasse kraavi.

- 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.

Selgitamist vajavad küsimused

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?

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?

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?

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.

Arvestades ilmakaari, kinnistute kuju, olemasolevate hoonete ja uue hoone eelduslikku asukohta, ei ole kinnistutel hajutatud õueala. Lisaks puudub 35a kinnistult otse pääs tänavale ja sõltub otseselt 33a kinnistul või selle ees toimuvast.

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 kokkuleppest erinevalt lisandub väikesele krundile veel üks elamu. Millel põhineb väide, et sel puudub tuntav mõju?

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?

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?

Erisused kehtiva planeeringuga

- Vastavalt kehtivale Raigi detailplaneeringule oli määratud hoone võimalik paiknemine. Tegemist oli planeeringu kinnitamisel seatud kokkuleppega.

33a olemasoleva hoone põhjapindala on näidatud alast ca kaks korda suurem ning hoone on paigutatud enam kui poole võrra lähemale 35a kinnistule, kui seda näitab planeeringu plaanil määratud „hoone võimalik paiknemine“.

- Vastavalt kehtivale Raigi detailplaneeringule järgivad planeeringualale kavandatud hoonete mahud Vasula tee ääres olemasolevate elamute ja naabermaaüksusele planeeritud elamute vastavaid näitajaid.
Olemasolev hoone maht ei ole võrreldav nimetatud referentshoonetega.
- Vastavalt kehtivale Raigi det.planeeringule määrati 33a ja 35a vahelise hoonestusala kujaks 8 meetrit.
Käesoleva detailplaneeringu järgi on kuja näidatud vaid 4 meetrit.
- Kehtiv planeering lubas kuni 350m² ehitusalust pinda 4251 m² suuruse kinnistu kohta.
Käesolev detailplaneering jagab kinnistu kolmeks väiksemaks osaks, kuid ainuüksi POS2 lubatakse ehitusalust pinda 460m², millele lisandub POS1 375m². Kuidas saab põhjendada sellist osakaalude muutust?
- Kehtiva Raigi detailplaneeringu kohaselt on 33a hoonetele ette nähtud reovee kogumismahuti. Vastavalt käesoleva detailplaneeringu seletuskirjale on 33a kinnistul lahendatud kanalisatsioon septikuga, mille heitvesi juhitakse koos liigveega 35a juurdepääsutee äärsesse kraavi ning sealt truubi kaudu edasi.

Leian, et kehtivat detailplaneeringut on juba oluliselt tõlgendatud ja mindud mööda mitmetest Raigi detailplaneeringu kehtestamisele eelnenud kooskõlastusringil tehtud kokkulepetest.

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 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 seisus olukorras 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 Karoetri kinnistu juurdepääsuteed, kirde suunas. Sinna saab lahendada soovitud abihoone(d). Abihoonele juurdepääsu (vajadus on näidatud detailplaneeringus) saab lahendada Karoetri 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. külgnivate 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.

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.
- 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.

Lugupidamisega,

Margus Männo

Vasula tee 35a, Kõrveküla

Tel. 5223887

margus.manno@gmail.com

Planeeritud transpordimaa (POS3)

