

Lisa 1. Seisukohad Lombi külas asuva Metsaveere tee 10 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste kohta

Arvamuse esitaja	Esitatud arvamus või ettepanek	Tartu Vallavalitsuse seisukohad
Kairi Reilik	<p>Valminud lahendus ei vasta lähteülesandes seatud kinnistu minimaalse suuruse tingimusele, kuna on kavandatud suurusega 4042 m², samas kui lähteülesande p 5.3. tuli planeeringu lahenduses arvestada tingmust, mille kohaselt on uue krundi minimaalne suurus 5000 m². Lähteülesandes seatud krundi minimaalne suurus oli ka üks olulisemaid raamtingimusi, millest tulenevalt ei näinud kinnistu otsese naabrina põhjust avaldada arvamust septembris 2024 kui Tartu Vallavalitsus teavitas Metsaveere tee 10 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamisest. Sellega seoses leiame, et meil on õigustatud ootus, et detailplaneeringuga järgitakse kehtestatud tingimusi ning sellest erinevaid lahendusi pakkuvat detailplaneeringut vastu ei võeta.</p>	<p>Võetud teadmiseks. Selgitame, et planeeringulahenduse kohaselt on moodustatud planeeringualale neli elamumaa krunti: Pos 1 pindalaga 7517 m², Pos 2 pindalaga 5000 m², Pos 3 pindalaga 5000 m² ning Pos 4 pindalaga 4042 m². vastavalt lähteülesandele oli planeeringu koostamisel vajalik arvestada tingimusega, mille kohaselt on uue elamumaa krundi minimaalne suurus 5000 m². Planeeringu koostamisel kaaluti ka eskiislahendust, kus Pos 4 pindala vastas 5000 m² tingimusele, kuid ruumiliselt tähendas see sobimatu „saba“ kujundamist kuni Metsaveere teeni. See oleks loonud ebaühtlase krundistruktuuri ega võimaldanud funktsionaalselt head lahendust. Krundi Pos 4 pindala on küll väiksem, kuid jääb samasse suurusjärku.</p>
Lilian Lepp		<p>Planeeringu koostamise aluseks olnud lähteülesande p. 5.17 kohaselt kui planeeringu koostamise käigus muutuvad lähteseisukohad ulatuses, mis ei muuda planeeringu põhilahendust ning Tartu Vallavalitsus on muudatustega nõustunud, ei kuulu lähteülesanne muutmisele. Tartu Vallavalitsus on kaalunud muudatuse lubamist lähtuvalt Tartu valla üldplaneeringu põhimõtetest. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala kompaktse hoonestusega alal, millele on määratud väikeelamu maa-ala juhtotstarve. Tartu valla üldplaneeringu kohaselt kavandatakse kompaktse hoonestusega aladel arendustegevust vastavalt ehitus- ja kasutustingimustele, mis on vastavalt juhtotstarbele määratud e. antud juhul väikeelamu maa-alale määratud. Tartu Vallavalitsus on kaalutletult ja põhjendatult nõustunud Pos 4 krundi kujundamisega veidi väiksema pindalaga, kuna see võimaldas saavutada parema ruumilise lahenduse.</p>
Kristi Raudmäe		<p>Võetud teadmiseks. Planeeringualal kehtib praegu Tartu Vallavolikogu 18.06.2014. a otsusega nr 23 kehtestatud Lombi külas asuvate Mario, Kasteheinda, Kuuse ja Uusallika maaüksuste ning lähiala detailplaneering. Olemasolev olukord ei kajasta piirkonna lõplikku asustumustrit, kuna kehtiv detailplaneering ei ole naaberkinnistute osas lõpuni realiseeritud. Kehtiv detailplaneering näeb samuti ette antud piirkonna</p>

<p>seletuskirja punktis 6.4 väljatoodust ei arvesta asukohas väljakujunenud keskkonda sh</p> <ul style="list-style-type: none"> - piirkonna ehitusmahtusid - hoonete paigutust teede suhtes kuna olemasolevad ehitised asuvad ridakülana Allika-Muriküla tee suhtes ning tinglikult ühel joonel. Pos 4 lisandumisega tekib uus ehitusjoon, millega kaasnevad olulised mõjud naaberkinnistutele nii visuaalselt kui helide liikumise osas. Juurdepääsutee Pos 4 kinnistule mõjutab oluliselt Metsaveere tee 8 kinnistut kuna praegu piiril liiklust ei toimu ning selle muudatused negatiivsed mõjud on detailplaneeringus analüüsitud; - hoonestuslaadi – hoonete paigutust põllu- ja metsamassiivide suhtes – planeeritav Pos 4 asub metsaga kaetud alal, millel on oluline roll nii metsloomade liikumisteedena kui Vasula tee ning sealsete tööstushoonete helide summutajana. Metsaveere tee 6, 8 ja 10 krundid on oluline ühendusala loomade liikumise tagamiseks paralleelsete Vasula tee äärselt metsaaladelt Vasula järve äärde. Looduslike alade senise osakaalu ja ökoloogilise infrastruktuuri toimimise tagamiseks kavandati 2014. a detailplaneeringu kehtestamisel praegu kehtival kujul kinnistutele just võimalikult suured krundid. Metsloomade hulk piirkonnas ei ole viimase 10 aasta jooksul vähenenud, vaid oluliselt kasvanud. Piirkonnas liiguvad igapäevaselt nii suurulukid – metssiga, metskits, põder, ilves ja karu kui väikeulukid – rebane, jänes, nügis ja kährik, kui välja tuua need metsloomad, keda näiteks Metsaveere 8 kinnistul näinud oleme. 	<p>tihendamist, läbi mille muutub piirkonna asustumusmuster ja -struktuur ning võimaldab hoonestust ka olemasolevate hoonete tagusele alale, metsamaa arvelt.</p> <p>Pos 4 krundile kavandatud elamu jääb oma olemuselt samale joonele nagu kehtiva detailplaneeringu alusel moodustatud krundid Pos 27, Pos 28, Pos 30, Pos 31, Pos 32. Pos 4 krundi osas täpsustame, et selle hoonestusjoon on kooskõlas juba kehtiva detailplaneeringu alusel moodustatud kruntide (Pos 27, Pos 28, Pos 30, Pos 31, Pos 32) hoonestusjoontega, mis samuti paiknevad olemasolevast hoonereast tagapool. Seega ei looda uut hoonestusjoont, vaid järgitakse varem kavandatud asustumustrit. Kui piirkonnas kehtiv detailplaneering realiseeritakse 100%-lt, moodustus koos käesoleva detailplaneeringu lahendusega ühtlasem ning kompaktsem tihedus.</p> <p>Oleme nõus, et kavandatava tegevusega kaasnevad eelkõige visuaalsed mõjud, mis on paratamatult seotud uue hoonestuse lisandumisega piirkonda. Ühtlasi leiame, et ühe üksikelamu kavandamisega Pos 4 krundile ei kaasne üleliigset müra. Metsaveere tee 12, Metsaveere tee 10, Metsaveere tee 8, Metsaveere tee 6 piirnevad Suur-Aida maaüksusega, mis on suures osas kaetud metsamaaga ning millel paiknev mets toimib ka edasi osaliselt Vasula tee ning Vasula tee ääres asuvatest tootmishoonete müra summutajana. Arvestades Vasula tee ning Arensi tootmiskompleksi kaugusega planeeringualast ning Metsaveere tee 6, 8 ning 12 kaugusest, ei saa eeldada et ühe elamukrundi kavandamine Metsaveere tee 10 maaüksuse metsastatud alale kaasneks olulisi negatiivseid mõjusid naaberkinnistule.</p> <p>Pos 4 paikneb praegu metsaga kaetud alal. Detailplaneeringuga on sätestatud nõue mille kohaselt tuleb säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ning metsa Pos 4 maaüksusel. Vaatamata asjaolule, et Pos 4 krundile kavandatakse üks üksikelamu koos abihoonetega, on tagatud võimalus metsloomadel liikuda. Pos 4 krundile on määratud ka väiksem ehitusõigus, kui kruntidele Pos 1, Pos 2 või Pos 3. Samuti on piiratud piirdeaedade rajamine. Piirdeaiaga on lubatud piiritleda vaid kompaktset õueala, kuni 1300 m2 ulatuses krundi pindalast. Ülejäänud osa krundist jääb avatuks, võimaldades loomade liikumist läbi ala.</p>
--	---

	<p>Lähteülesande punkti 5.15 kohaselt tuleb planeeringuga sätestada tingimus, et kolmandatele osapooltele ei põhjustata kahjusid. Positsioonile 4 üksikelamu ehitamise võimaldamine seab piirangud / nõudeid ka Metsaveere tee 8 ja Metsaveere tee 12 kinnistute metsamaale ning olemasolevale kõrghaljastusele ja võib põhjustada nõudeid kinnistu tulevastelt omanikelt. Pos 4 suurus ning olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise vajadus võimaldab hoonestusala ja kinnistu piirile jätta vaid minimaalse 8 m vahemaa, ligipääsutee on planeeritud aga Metsaveere 8 piirile, mis ei ole piisav praeguse kõrghaljastuse säilitamiseks ning ohutuse tagamiseks. Olemasolevad puud on juba praegu kõrgemad kui 8 m, mis tähendab, et üksikelamu ehitamiseks puude eemaldamisega muudetakse oluliselt senist olukorda ning Metsaveere 8 kinnistu metsaala puud, mis praeguses keskkonnas ei ole ohtlikud, on tulevikus ohuks tekkivale lagedale hoonestusalale, juurdepääsuteele ning Pos 4 hoonetele</p>	<p>Arvestada osaliselt. Planeeringulahendusse teha muudatus, mille kohaselt nihutatakse krundi Pos 4 hoonestusala kaugemale kui 8m.</p>
	<p>Planeeringus punkti 7.2 kohaselt määratakse krundi hoonete suurim lubatud arv, kuid see ei puuduta kuni 20 m² suuruseid mitte ehitusloakohustuslike ehitisi. Kuni 20 m² suuruseid ehitisi võib detailplaneeringu kohaselt püstitada ka hoonestusalast väljapoole. Metsaveere tee 10 kinnistu omanik on juba asunud rajama kuni 20 m² suuruseid mitte ehitusloakohustuslike ehitisi, mis ei ole kavandatud kuuriks, koerakuudiks või kasvuhooneks nagu on toodud (eksitava) näitena punktis 7.1, vaid (väljarenditava) elamispinnana, kus on nii elektrivarustus kui kanalisatsioon. Peame oluliseks, et detailplaneeringus oleks nimetatud ka kuni 20 m² suuruste mitte-ehitusloakohustuslike ehitiste, mida kasutatakse või saab kasutada eluhoonena, maksimaalne koguarv.</p>	<p>Arvestada. Detailplaneeringut tuleb täiendada viisil, et oleks kajastatud ka kuni 20 m² suuruste mitteehitusloa kohustuslike ehitiste, maksimaalne koguarv. Planeeringust huvitatud isiku ning planeeri sõnul väide “<i>Metsaveere tee 10 kinnistu omanik on juba asunud rajama kuni 20 m² suuruseid mitte ehitusloakohustuslike ehitisi, mis ei ole kavandatud kuuriks, koerakuudiks või kasvuhooneks nagu on toodud (eksitava) näitena punktis 7.1, vaid (väljarenditava) elamispinnana, kus on nii elektrivarustus kui kanalisatsioon.</i>” ei vasta tõele. Selline mõte oli algselt, kuid detailplaneeringu koostamise alguses loobuti sellest ideest.</p>
	<p>Eksitav on ka seletuskirja punktis 7.9 välja toodud positiivne sotsiaalne mõju uute kogukonnaelanike näol. Piirkonna praegused elanikud ei ole piirkonda valinud oma elukohaks lootuses, et</p>	<p>Arvestada. Planeeringu seletuskirja täiendada, et tasakaalustatumalt käsitleda võimalikku sotsiaalset mõju, sealhulgas olemasolevate elanike poolt välja toodud riske</p>

<p>tulevikus on selle asustus oluliselt tihedam, mürarikkam ning suurema valgusega, vaid vastupidi, just lähtuvalt kehtiva detailplaneeringuga kehtestatud võimalusest elada looduslikus keskkonnas, kus on tagatud ka privaatsus. Piirkonnas ei ole probleeme kuritegevusega, seega täiendava välisvalgustuse rajamine on pigem olemasolevate looduslähedaste tingimuste halvenemine ning täiendav valgusreostus. Seetõttu leiame, et on oluline punktis 7.9 arvestada ka pikaajalise negatiivse mõjuga – seniste looduslähedaste tingimuste kadumine, piirkonna muutumine hajaasustusest tiheasustusega piirkonnaks, suuremast elanike arvust tulenev igapäevane (mitte vaid ehitustegevuse-aegne) müratase ning liiklussagedus. Samuti tuleb nimetatud negatiivsetest aspektidest lähtuvalt veel kord kaaluda, kas praegustele elanikele ja kinnistute omanikele on tagatud piisavad leevendusmeetmed.</p>	<p>ja muresid.</p> <p>Samas leiame, et kolme üksikelamu kavandamised planeeringualale ei kaasne olulisi negatiivseid mõjusid. Samuti ei põhjustata ulatuslikku valgusreostust. Planeeringuga ei kavandata tänavavalgustuse rajamist ega täiendavat öövalgustust. Välisvalgustus ehitatakse vastavalt omaniku vajadusele ning see peab olema kooskõlas ehitusprojektiga ja kehtivate normidega.</p> <p>Selgitame, et valla üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist hajaasustusega alaga, vaid tegemist on kompaktse hoonestusega alaga. Tegemist on väikeelamu maa-alale ning antud piirkonnale iseloomuliku hoonestustihedusega (arvestades ka kehtiva detailplaneeringu lahendust) ega loo nõ linnalikku tihedust. Kompaktse hoonestusega alal eeldatakse ning antakse võimalus maa-ala täiendavaks hoonestamiseks.</p> <p>Arvestades planeeritud kruntide asukohti, kehtiva detailplaneeringu lahendust mis näeb ette ka Kasteheina maaüksuse hoonestamist ei ole tegemist piirkonda mittesobiva lahendusega.</p> <p>Iga uus krunt võimaldab ehitada maksimaalselt ühe üksikelamu koos abihoonetega. Hinnanguliselt tähendab see 3-5 elanikku krundi kohta. Sellest tulenevalt ei saa eeldada olulist liikluskoormuse ega rahvaarvu kasvu Lombi külas.</p>
<p>On kahetsusväärne, et Tartu vald lubab asustuse tihendamist piirkonnas, kus ligipääsutee, Allika-Muriküla tee on kruusakattega ning selle seisukord on viimase 10 aasta jooksul vaid halvenenud seoses kasutustihenduse kasvamisega. Tartu vald ei ole rajanud kergliiklusteid Vasula tee äärde, kus samuti liiklustihedus on viimase 10 a jooksul oluliselt kasvanud ning kiirusepiirangud ei paku tee ääres liiklevatele jalakäijatele ning jalgratturitele leevendust. Allika-Muriküla tee kasutus on seoses Lombi küla elanike arvu kasvuga ning uute elamukruntidega Kõrvekülas oluliselt kasvanud, nii autode, jalgratturite kui jalakäijate osas.</p>	<p>Võetud teadmiseks. Metsaveere tee kavandatakse planeeringulahenduse kohaselt juurde kolm üksikelamu krunti. Kolme üksikelamu lisandumisega ei kasva valla hinnangul Metsaveere tee liikluskoormus sellises mahus, et sinna peaks tingimata kavandama kõvakatte. Kui kavandatava ehitustegevuse tagajärjel olemasoleva tee olukord halveneb peab kahju tekitaja kandma ka tee parandamisega seotud kulud.</p> <p>Tartu vald on teadvustanud vajadust tulevikus kavandada kergliiklustee ka Vasula tee äärde, sellest tulenevalt on Tartu valla üldplaneeringus märgitud Vasula tee äärde perspektiivne kergliiklustee. Tartu valla eelarvestrateegias ei ole aga ette nähtud</p>

<p>Kõrveküla piiril on nähtavust oluliselt piiravad ohtlikud kurvid, kus talvel ja kevadel on äärmiselt suur libedusohu. Sügisesel ja talvisel ajal ei ole viimase 10 a jooksul liiklustihedusega kasvuga samaaegselt paranenud teehooldus. Vihmaste ilmadega tekkivad löökaugud kruusateel on pikalt parandamata ning talvine teehooldus ei taga viimastel aastatel enam iga-hommikust läbipääsu.</p> <p>Detailplaneeringu kinnitamisel, kui lubatakse Pos 2 ja Pos 3 loomine, on vaja tagada, et uute elanike lisandumisel teolud veelgi ei halvene ning koos detailplaneeringu kinnitamisega nähakse ette Allika-Muriküla tee kõvakattega teeks muutmine.</p>	<p>vastavat investeeringut lähiaastatel. Seega ei ole praegu teada kas ja millal kõnealune kergliiklustee välja ehitatakse.</p> <p>Arvestades et planeeringualale kavandatakse 3 uut üksikelamukrunti võib eeldada, et tee võib lisanduda 3-9 sõidukit ööpäevas. Kolme üksikelamu lisandumisega ei kasva valla hinnangul Metsaveere tee liikluskoormus sellises mahu, et sinna peaks tingimata kavandama kõvakatte.</p> <p>Tegemist on avaliku kasutusega teega, mille korrashoiu s.h. lumetõrje eest vastutab Tartu vald. Kui vihmaste ilmadega tekkivad löökaugud, mis võivad muutuda ohtlikuks või on probleeme talvise lumehooldusega, tuleb sellest valda teavitada kes saab vajaduse korral kavandada vajalikud meetmed probleemide kõrvaldamiseks.</p> <p>Kui kavandatava ehitustegevuse tagajärjel olemasoleva tee olukord halveneb peab kahju tekitaja kandma ka tee parandamisega seotud kulud.</p>
<p>Lisaks juhime tähelepanu, et Metsaveere 10 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu esitatud kujul kehtestamisega muudetakse oluliselt neid lähtetingimusi, mis kehtestati Lombi külas asuvate Mario, Maikeni, Kasteheina, Kuuse ja Uusallika maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisega ning millest lähtuvalt naaberkinnistute omanikud on kodude rajamisel ja planeerimisel lähtunud. On kahetsusväärne kui kehtiva detailplaneeringu tingimustest lähtunud valla elanike huvid ja õigustatud ootus saavad olulisel määral kahjustatud püüdes seadustada ehitustegevust, mis ei ole lähtunud kehtivast detailplaneeringust. Tartu valla üldplaneeringu eesmärk „säilitada rahvaarv vähemalt tänasel tasemel ja luua eeldused selle kasvuks pikemas perspektiivis“, mis on toodud ka detailplaneeringu punktis 6.4 ei saa toimuda praeguste kinnistuomanike ning elanike huvisid mitte arvestades. On kahetsusväärne, et valla elanikel ei ole võimalik usaldada piirkonna arengu osas järjepidevust ning 10 aastat tagasi kokku lepitud</p>	<p>Võetud teadmiseks. Tartu vald on pidevas arengus, samuti muutuvad aja jooksul ka asustusüksuste asustustrükkid ning hoonestuslaad. Tartu valla üldplaneering, mis hakkas kehtima 01.08.2022. a näeb ette Lombi külas kompaktse hoonestusega ala kavandamise võimalust. Üldplaneeringu ühe põhimõtte kohaselt nähakse ette olemasolevate elamupiirkondade tihendamist, selle asemel et kavandada uusi elamupiirkondi.</p> <p>Planeeringualal praegu kehtiv detailplaneering, näeb samuti ette piirkonna järkjärgulise täiendava hoonestamise. Mario, Kasteheina, Kuuse ja Uusallika maaüksuste ning lähiala detailplaneering võimaldab muuhulgas hoonestust olemasolevate hoonete tagusele alale ning seega toetab antud planeeringuga kavandatud lahendust ka varasem kehtestatud lahendus. Planeeringust huvitatud isikul on õigus oma kinnistut arendada ja väärindada, kui see toimub kooskõlas kehtiva seadusandluse ning üldplaneeringu põhimõtetega. Uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub varasem detailplaneering planeeringuala kattavas ulatuses kehtetuks.</p>

	<p>põhimõtteid on ühe kinnistu omanike huvides võimalik sellises mahus ümber vaadata.</p> <p>Palume Tartu Vallavalitsusel arvestada detailplaneeringu kinnitamisel Metsaveere 8 ja Metsaveere tee 12 kinnistute seisukohtadega: mitte lubada detailplaneeringu lähteülesandele mittevastavat kinnistut positsioonile 4, täpsustada detailplaneeringut eelpool nimetatud küsimustes ning tagada kõvakattega tee ning selle parem korrashoid enne piirkonna elanike arvu kasvamist.</p>	
Grit Vider	<p>Arvestades, et antud planeeringu tulemusel Metsaveere teel majapidamiste arv sisuliselt kahekordistub ja sellega ka liikluskoormus kasvab, teen ettepaneku Metsaveere tee kõvakattega katta.</p> <p>Juba praegu on tee üsna halvas seisukorras ja ehitustegevus muudab selle veelgi halvemaks. Lisaks on suubuvad teed (Allika tee ja Metsaveere tee Kõrveküla poolne lõik) juba varem pinnatud. Kõnnitee puudub. Lõigu pikkus oleks alla 1,7 km.</p> <p>Kui vallal jääb puudu rahalistest vahenditest, siis võiks detailplaneeringu algataja tee pindamist vähemalt osaliselt finantseerida.</p>	<p>Mitte arvestada. Metsaveere teele kavandatakse planeeringulahenduse kohaselt juurde kolm üksikelamu krunti. Kolme üksikelamu lisandumisega ei kasva valla hinnangul Metsaveere tee liikluskoormus sellises mahus, et sinna peaks tingimata kavandama kõvakatte. Kui kavandatava ehitustegevuse tagajärjel olemasoleva tee olukord halveneb peab kahju tekitaja kandma ka tee parandamisega seotud kulud.</p>