



Transpordiamet
Teehoiuteenistus
tiit.vunk@transpordiamet.ee

Teie 03.11.2023
Meie 11.12.2023 nr 9-3.2/DP-01-346

Seisukoht riigimaantee Kardla-Tartu lõiguga külgneva Vahtriku detailplaneeringu elluviimise võimaluste kohta

Transpordiameti esindajana soovite Tartu linnalt teavet Vahtriku maaüksuse detailplaneeringu elluviidavuse kohta. Projekteerimisel on riigi põhimaantee neljarajaline maanteelõik Kardla ja Tartu vahel, mille kogujatee hõlmab ka mitut planeeringuala kinnistut.

Võimalikud riigi poolt omandatavad kinnistuosad paiknevad planeeringuala maantee poolsel küljel ja kogujatee ehitamine puudutab järgmisi maaüksuseid: planeeringuala pos 11 – aadress Vahtriku tee 2 (katastriüksuse pindala 6458 m², omandatava maaeraldise pindala 933 m²), pos 9 – Vahtriku tee 4 (5970 m², maaeraldis 1211 m²), pos 5 Vahtriku park (3662 m², maaeraldis 580 m²), pos 7 – Vahtriku puhasti (51 m², krunt tervikuna).

Kirjas küsite, kas riigimaantee kogujatee projekteerimine ja väljaehitamine võimaldab detailplaneeringut selle esialgses mahus ellu viia. Juhite tähelepanu, et maade omandamise läbirääkimiste käigus on planeeringuala maaomanikud avaldanud muret Vahtriku puhasti kinnistu võõrandamise pärast, kuna [Vahtriku maaüksuse detailplaneering](#) kohustab planeeringuala kõikide kruntide reovee suunama võõrandatavale krundile kavandatud puhastisse. Soovitate linnal kaaluda detailplaneeringu (osalist) kehtetuks tunnistamist ja alale uue detailplaneeringu koostamist, sest planeering on kehtestatud 2004. aastal ja Teie hinnangul tänaseks realiseerimatu.

Detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Antud juhul on Vahtriku maaüksuse detailplaneeringut asutud ellu viima, moodustatud on krundid, mis on osaliselt ka hoonestatud, mistõttu tuleb tagada planeeringu elluviidavus tervikuna.

Ehitusseadustiku kohaselt võib omavalitsus detailplaneeringu olemasolul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi ([EhS § 27](#)). Asjakohasel juhul tohib projekteerimistingimustega täpsustada nt hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud ehituslikke tingimusi, krundijaotust, hoonestusala; maa-alal asuva ehitise teenindamiseks vajaliku ehitise võimalikku asukohta; ehitusuuringute tegemise vajadust; haljastuse ja liikluskorralduse põhimõtteid.

Vahtriku maaüksuse detailplaneeringuga on määratud, et reovee kogumiseks võib ehitada kruntidele pos 1, pos 2, pos 3 ja pos 4 (Vahtriku tee 1, Vahtriku tee 3, Vahtriku tee 5 ja Vahtriku) lokaalsed kogumismahutid, mida vajadusel tühjendatakse, juhul kui ei ole valmis ehitatud planeeritud puhastit. Kruntide pos 5, pos 9 ja pos 11 (Vahtriku tee 2, Vahtriku tee 4 ja Vahtriku park) kasutusele võtul tuleb reovee käitlemiseks rajada reoveepuhasti ning kõikidelt kruntidelt (ka nendelt, kus on lokaalne kogumismahuti) juhtida reovesi puhastisse, puhastada ning seejärel juhtida vesi loodusesse (olemasolevasse kraavi).

Veekogusse juhitud vesi peab vastama veekogusse või pinnasesse juhitava vee nõuetele. Prognoositav kanalisatsioonikogus alal on 6 m³/d. Heitvee juhtimiseks suublasse on vajalik vee erikasutusluba.

Tuginedes ehitusseadustikule saab linn kaaluda detailplaneeringu olemasolul tingimuste andmist kõiki planeeringuala kinnistuid teenindava reoveepuhasti projekteerimiseks uues asukohas tingimusel, et on leitud kõiki osapooli rahuldav lahendus ja saadud uue asukoha kinnistu omaniku nõusolek.

Kuna 2021. a kehtestatud Tartu linna üldplaneeringus on piirkond määratud alaks, kuhu linna ÜVK ei kavandata, siis on liitumine Tartu linna ühisveevärgi ja -kanalisatsioonivõrguga (ÜVK) ebatõenäoline. Küll aga on ühe võimalusena võimalik kaaluda puhasti uut asukohta näiteks Vahtriku tee 4 kinnistule (kõlgnedes võõrandatava Vahtriku puhasti krundiga). Mh võimalus on ka Vahtriku tee 4 krundist uue Vahtriku puhasti krundi eraldamine ja moodustamine. Kui puhasti jääb Vahtriku tee 4 kinnistule, tuleb omanikel ühiste tehnovõrkude rajamise eel sõlmida notariaalsed kokkulepped nende rajamise ja kasutamise sh. reoveepuhasti kasutusõiguse kohta. Linn saab väljastada projekteerimistingimused vastava taotluse alusel. Alles seejärel tekib maaomanikel kindlus, et uus lahendus on realiseeritav.

Linn on seisukohal, et sõltumata puhasti asukohast on planeering pärast maade eraldamist elluviidav ja võimalik tagada planeeringuga määratud reoveekäitluse põhimõtted, kuid selleks tuleb leida reoveepuhastile uus asukoht ja toimiv lahendus. Seega saab olla Transpordiameti poolt Vahtriku puhasti võõrandamiseks peetavate läbirääkimiste eelduseks uue toimiva lahenduse väljapakkumine ja et kõik planeeringuala maaomanikud planeeringust erineva lahendusega nõustuksid.

Täiendavate küsimuste korral palun pöörduge arhitektuuri ja ehitusosakonda linnainsener Mati Raamatu poole või kirjutage aadressile aeo@tartu.ee

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kertu Vuks
Juhataja

Tiiu Tuuga
736 1259 Tiiu.Tuuga@tartu.ee
Mati Raamat
7361156 Mati.Raamat@tartu.ee