



Lugupeetud Urmas Ahven

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 3
51003 Tartu

10.12.2021

Edastatud elektrooniliselt e-posti aadressile lpmko@tartu.ee

ARVAMUS KALDA TEE 39 KRUNDI DETAILPLANEERINGULE

NJORD Advokaadibüroo OÜ kliendiks on Lidl Eesti OÜ (edaspidi **Lidl**), kelle nimel esitame teile käesolevaga arvamuse Kalda tee 39 krundi detailplaneeringule.

1. Faktilised asjaolud

- 1.1. Lidli omandisse kuulub Tartus, Kalda tee 29 asuv kinnisasi (katastritunnus 79301:001:0567; rg-osa 3786403).
- 1.2. Kalda tee 29 kinnistule kehtestas Tartu Linnavalitsus 02.07.2019 korraldusega nr 704 Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu. Planeeringuga kavandati kaubandushoone koos seda teenindavate rajatistega (sh lahendati Kalda tee ja Kaunase pst ristmik ning Kaunase pst pikendus). **Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneering näeb ette Kalda tee 29 kinnistule ainukese juurdepääsuna Kaunase pst pikendust.**
- 1.3. Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu kohaselt on moodustatud Kaunase pst pikendusele kinnistu Kalda tee T25 (tunnus 79301:001:0557; rg-osa 5263103). Kalda tee T25 kinnistule ja Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku alale on Lidl rajanud teerajatise, mis on kasutusele võetud. Tartu Linnavalitsus ja Kaarsilla Kinnisvara OÜ on tunnustanud varasemalt kokkulepet, et Kalda tee 39 krundile on hoone ehitusõiguse planeerimisel tuleb Lidlile osaliselt kompenseerida Kalda tee T25 kinnisasjale rajatud Kaunase pst pikenduse ja Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku ehituskulud. Seda eelkõige asjaolu tõttu, et Lidl jõuab oma arendustegevusega kiiremini edasi kui selgub Kalda tee 39 ehitusõiguse planeerimine.
- 1.4. 18.06.2021 sai Kalda tee 29 kinnisasjale rajatud kaubandushoone kasutusloa (nr 2112371/11391). Lidl teeb ettevalmistusi kaubandushoone käitamiseks.
- 1.5. 19.11.2021 kirjaga teavitas Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond, et 16.11.2021 on korraldusega nr 1261 vastuvõetud ja suunatud avalikule väljapanekule Kalda tee 39 krundi detailplaneering. Kalda tee 39 krunt paikneb Kalda tee 29 kinnistust lääne suunas.



1.6. Avalikustatava Kalda tee 39 kinnistu detailplaneeringu kohaselt on olulised Kalda tee 29 kinnistut arvestades järgmised planeeringulahendused:

1.6.1. Soojavarustus on planeeritud ühendada olemasoleva Kalda tee 29 soojusvõrguga (seletuskirja kohaselt on liitumispunkt Kalda tee 41//43 kinnistul). Samuti on planeeritud jätkutorustik Kalda tee T25 kinnistule. Kuhu jätkutorustik ulatuma peaks, ei ole planeeringu joonistel näidatud.

1.6.2. Side ühendus on planeeritud Kalda tee T25 kinnistule. Sidekaev, kuhu ühendus peaks ulatuma, asub Kaunase pst ja Kalda tee ristmikul (teiselpool Kalda teed arvestades planeeritavat ala).

1.6.3. Elektri madalpinge ühendus on planeeritud Kalda tee T25 kinnistule. Võrguvaldaja on keelanud piki sõiduteed selle rajamise, kuid osaliselt on ühendus planeeritud piki sõiduteed. Alajaam, kuhu ühendus peaks ulatuma, asub Kalda tee ääres (Kalda tee 17).

1.6.4. Veeühendus on planeeritud Kalda tee T25 kinnistule. Torustik, milleni uus ühendus peaks ulatuma, asub Kaunase pst ja Kalda tee ristmikul (teiselpool Kalda teed arvestades planeeritavat ala).

1.6.5. Kanalisatsioon on planeeritud kahe alternatiivse lahendusena. Planeeritav kinnistu tuleb kanaliseerida Kalda tee ja Kaunase pst ristmikul asuvasse torustikku (teiselpool Kalda teed arvestades planeeritavat ala). Ette on nähtud ka alternatiivne lahendus: Kanalisatsiooni ühendus rajatakse Kalda tee 41//43 kanalisatsiooni torustikku.

1.6.6. Linn on seadnud tingimuse, et Kalda tee pikenduse alal ei tohi 5 aasta jooksul kaevetöid teha (seletuskirjas on määratud kuni 2026 aastani). Kui see osutub vajalikuks, siis tuleb kogu tee ala uuesti asfalteerida.

1.6.7. Kajastamata on varasem kokkulepe, et Lidlile tuleb osaliselt kompenseerida Kalda tee T25 kinnisasjale rajatud Kaunase pst pikenduse ja Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku ehituskulud, kuna vastav juurdepääs on mh vajalik Kalda tee 39 kinnistu kasutamiseks.

1.7. Kuna Kalda tee ja Kaunase pst ristmik ning Kalda tee T25 kinnistul paiknev tänav on Lidlile ainukeseks juurdepääsuks Kalda tee 29 kinnistule, siis ei ole Lidl avalikustatava Kalda tee 39 krundi detailplaneeringuga planeeritud lahendustega nõus. Kalda tee 39 krundi detailplaneering kajastab puudulikult tehnovõrkude lahendusi (ebaselge on planeeritud tehnovõrkude kulgemised). Kalda tee 39 krundi detailplaneering ei kajasta Kalda tee 29 kinnistu kasutamist olukorras kui Kalda tee T25 kinnistule ja Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku alale asutakse rajama planeeritud tehnovõrke.

2. Õiguslikud põhjendused

2.1. Tartu Linnavalitsus 02.07.2019 korraldusega nr 704 kehtestatud Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneering näeb ette Kalda tee 29 kinnistule juurdepääsu Kalda tee ja Kaunase pst ristmikult, Kaunase puiestee pikenduse kaudu. Tartu Linnavolikogu kehtestas 07.10.2021 a otsusega nr 373 Tartu linna üldplaneeringu 2040+, millega



muudeti Kalda tee 39 kinnisasja maakasutust võrreldes varasemaga. **PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.** Vastava ruumilise planeerimise põhimõtte eesmärk on mh kohustada planeerimisalase tegevuse korraldajat tasakaalustama erinevaid erahuvisid planeerimismenetluses ja planeeringulahenduse koostamisel.

- 2.2. Tartu Linnavalitsus pidanuks Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu koostamisel arvestama juba enne planeeringulahenduse vastuvõtmist kehtiva Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringuga ning nägema ette planeeringulahendused, mis võimaldavad Kalda tee 29 kinnisasja takistamatut kasutamist ja planeeringute elluviimist. Täiendavalt ei ole Tartu Linnavalitsus taganud, et piirkonnas paiknevate maaomanike huvid oleks tasakaalustatud ja varasemad teadaolevad kokkulepped oleksid kantud Kalda tee 39 krundi detailplaneeringusse. Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu elluviimiseks oleks pidanud seadma tingimused, mille kohaselt tuleb Kalda tee 39 kinnisasja omanikul kompenseerida Lidlile kogu piirkonna juurdepääsu tagamiseks kantud ehituskuludest õiglane osa.
- 2.3. HMS § 55 lg 1 kohaselt peab haldusakt olema selge ja üheselt mõistetav. PlanS § 3 lg 2 kohaselt koosneb planeering planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Samas lg 3 täpsustab, et planeeringu seletuskirjas esitatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Hinnates eeltoodud HMS-i ja PlanS-i sätteid koosmõjus on selge, et (hiljemalt) kehtestatav detailplaneering peab olema selge ja üheselt mõistetav. Detailplaneeringu seletuskiri peab sisaldama põhjendatud planeeringulahenduse kirjeldusi, mis on valitud planeeringuala ja selle mõjuala analüüsimisel.
- 2.4. Kalda tee 39 krundi tehnovõrkude lahendused on planeeritud arvestamata planeeringuala mõjuala ja avalikustatud detailplaneeringu lahendus on seega vastuolus planeerimiseseaduse ja haldusmenetluse seadusega. Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu koostamisel on jäetud analüüsimata kuidas mõjutab tehnovõrkude rajamine mõjualal paiknevaid kinnisasju – sh piirkonda teenindava olulise tänava, Kalda tee, kasutamist. Täielikult on jäetud arvestamata tehnovõrkude rajamisest tulenevad takistused Kalda tee 29 kinnistu kasutamisel (Kalda tee 29 kinnistule juurdepääsu takistamine välistab selle kasutamise võimaluse).
- 2.5. Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu seletuskirjas puuduvad viited, et Kalda tee 29 kinnisasjale juurdepääsu oleks üldse analüüsitud või nähtud probleemi, et just rajatud uus avalikult kasutatav tänav (Kaunaste pst pikendus Kalda tee T25 kinnistul) koos Kalda tee ja Kaunase pst ristmikuga muudetakse uuesti määramatus ulatuses piiramata ajaks ehitusalaks. 16.11.2021 vastuvõetud Kalda tee 39 krundi detailplaneeringust ei selgu millises ulatuses Kalda tee T25 kinnistu ja Kalda tee ja Kaunase pst ristmik ehitustegevusest mõjutatud saavad. Planeeringu koostamise korraldaja pidanuks detailplaneeringu koostamise käigus suurendama planeeritava ala sedavõrd, et



planeeritav ala kajastaks detailsena ja terviklikult planeeringu kohaste ehitiste välja ehitamiseks vajalikku maa-ala.

- 2.6. **Vastuvõetud detailplaneering ei kajasta tehnovõrkude rajamisega seotud ruumilisi vajadusi.** Tehnovõrkude kujutamine joonisel, mille mõõtkavaks on M 1:3 000 (situatsiooniskeem ning mõjuala funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed) ehk 1 mm joonisel kujutab 3 m tegelikkuses, ei võimalda hinnata näiteks isegi seda, millisel pool Kaunase pst pikenduse tee serva on planeeritud kulgema rajatavad tehnovõrgud. Näiteks on Kalda tee T25 kinnisasjale rajatud Kaunase pst pikenduse sõiduradade laiused Kalda tee 39 kinnistu piiril 3 m. Selgituseks - tavapäraselt planeeritakse tehnovõrkude lahendused planeeringu joonisele mõõtkavaga M 1: 500, ehk 1 mm joonisel kujutab 0,5 m tegelikkuses. **Raske on mõista, millele tuginedes veendus Tartu Linnavalitsus Kalda tee 29 kinnistu omaniku õiguste tagamisel, kui võttis vastu Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu.**
- 2.7. **Kalda tee 39 krundi detailplaneeringus on kajastatud tehnovõrkude lahendused, ilma et oleks kajastatud piiranguid nende rajamiseks. Sellised piirangud on vajalikud ja põhjendatud olukorras, kus Kalda tee 27 kinnisasja majandustegevus sõltub täielikult Kalda tee T25 kinnisasjal paiknevast juurdepääsust ja selle takistamatust kasutamisest.** Täna asfalteerimine võib olla oluline linnale, et tagada tänava vastamine standarditele. Kuid olukorras, kus kogu kinnisasja majandustegevus sõltub tänava kasutatavusest, oleks kohane määrata tehnovõrkude rajamisele lisatingimused (nt kõik tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil; või et kaevetööde teostamine tuleb läbi viia ajal, kui puudub vajadus transpordimaa kasutamiseks, nt ajal kui kaubandushoone on suletud ja seda ei teenindata). Asjakohane võiks oleks isegi võimalusel ajutise juurdepääsu rajamine Kalda tee 27 kinnisasjale juurdepääsuks, et võimaldada kinnisasja omanikul takistatult teostada kinnisasja üle tegeliku võimu. Kalda tee 39 krundi detailplaneeringuga ei kavandata ülekaaluka avaliku huviga objekti, mille rajamine põhjendaks naaberkinnisasja majandustegevuse seiskamise, kuna muud valikut pole kui üles kaevata teadmata ulatuses ja piiramata ajajooksul avalikult kasutatav tee.
- 2.8. **PlanS § 131 lg 1 ja 2 kohaselt on võimalik Tartu Linnavalitsusel planeeringust huvitatud isikuga kokku leppida halduslepinguga planeeringu elluviimisega seotud kulutuste osalist kandmist. Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu seletuskirjas puuduvad varasemad kokkulepped Tartu Linnavalitsuse, Kalda tee 39 kinnisasja omaniku ja Lidli vahel.** Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostamise ajal jõuti arusaamisele, et olukorras, kus i) Kalda tee 39 kinnisasi saab juurdepääsu Kaunase pst pikenduse kaudu ja ii) Kalda tee 39 krundile on võimalik planeerida hoone rajamiseks ehitusõigus, tuleb Lidlile osaliselt kompenseerida Kalda tee T25 kinnisasjale rajatud Kaunase pst pikenduse ja Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku ehituskulud. Võimalus Kalda tee 39 kinnisasjale hoone püstitada onenes tol hetkel Tartu linna üldplaneeringu 2040+ kehtestamisest. Varasem üldplaneering nägi Kalda tee 39 kinnisasjal ette roheala. Tartu linna üldplaneering 2040+ planeerib Kalda tee 39 kinnisasja ärihoone jaoks. **Kuna eeltoodud kokkulepe oli jõustatav vaid peale uue üldplaneeringu lahenduse kehtestamist siis ei olnud võimalik seda kajastada Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringuga seotud kokkuleppena.** Pooltel oli arusaamine, et kohustus on võimalik seada Kalda tee 39 krundi



detailplaneeringuga. Lidl on usaldanud, et Tartu Linnavalitsus tagab õiglasel tingimused kõigile sarnases olukorras olevatele eramaa omanikele.

2.9. PlanS § 127 lg 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada. Selliseks isikuks saab lugeda kinnisasja omanikku, kelle ainukest juurdepääsu kinnisasjale piiratakse koostatava detailplaneeringu elluviimisega või kellele kompenseeritakse varasema kokkuleppe alusel tehtud kulutusi. Kalda tee 39 krundi detailplaneering näeb ette planeeringulahendusi, mis muudavad Kalda tee 29 kinnistule juurdepääsu võimatuks või oluliselt piirab kinnisasja kasutamist majandustegevuseks. Kalda tee 39 krundi detailplaneering ei sisalda planeeringu elluviimisega kohustust osaliselt kompenseerida Lidlile Kaunase pst ja Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku ehituskulusid. Planeerimisseaduse kaasamise sätteid ei määratle täpselt, millal tuleb detailplaneeringu koostamisse kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada. **Küll aga ei ole kindlasti planeerimisseaduse kohase kaasamise mõttega kooskõlas saata sedavõrd olulise ruumilise ja majandusliku mõjuga detailplaneeringu lahendus isikule, kelle õigusi võib planeering puudutada, arvamuse avaldamiseks esmakordselt peale planeeringu vastuvõtmist.** Tuletame meelde, et vastavalt PlanS §-le 134 kinnitab Tartu Linnavalitsus, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja linna ruumilise arengu eesmärkidele.

2.10. Kokkuvõtvalt – PlanS kohane oluks Kalda tee 29 kinnistu omaniku kaasamine Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu koostamisse intensiivsemalt ja enne detailplaneeringu vastuvõtmist.

3. Ettepanek Kalda tee 39 krundi detailplaneeringule

3.1. **Lidl on seisukohal, et Kalda tee 39 krundi detailplaneeringut tuleb ulatuslikult täiendada.** 16.11.2021 korraldusega nr 1261 vastuvõetud kujul toob Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu elluviimine kaasa Kalda tee 29 kinnisasja omanikule suure kahju. Kaubandushoonele ainukesel juurdepääsu tõkestamine seiskab majandustegevuse või vähendab oluliselt majanduskäivet. Kajastamata kokkulepe osaliselt kompenseerida avalikult kasutatava tee rajamiskulud toob kaasa Lidlile suurenenud arendamise kulud.

3.2. **Kalda tee 29 kinnisasjale tuleb tagada katkematu ja piiranguteta juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.** Kalda tee 29 kinnisasja omanikuga tuleb enne ehitustegevuse alustamist (hiljemalt projekteerimise etapis) kokku tuleb leppida tehnovõrkude rajamise tehnoloogia ja ajakava. Kalda tee 29 kinnisasjale juurdepääsu liikluskorraldus ei tohi muutuda. Tehnovõrkude rajamisega seotud tingimuste järgimine peab olema kohustuslik igakordsele Kalda tee 39 krundi omanikule ja vastavat tehnovõrku valdavale võrguettevõttele.

3.3. Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu ellu viimiseks tuleb seada huvitatud isikule kohustus kompenseerida detailplaneeringu kehtestamise hetkest alates hiljemalt aasta jooksul Lidlile 30% ulatuses Kalda tee T25 kinnisasjale rajatud Kaunase pst pikenduse ja Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku rajamisega seotud ehituskulud.



- 3.4. Eelnev on võimalik jõustada PlanS § 3 lg 5 kohase detailplaneeringu elluviimise kavaga. **Tartu Linnavalitsusel tuleb Kalda tee 39 krundi detailplaneeringule lisada planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste kirjeldused ja nende järjekord. Samuti tuleb kokku leppida piisavates tagatistes nende kohustuste elluviimiseks.**
- 3.5. Lidl on valmis andma täiendavaid selgitusi ja vajadusel selleks ka Tartu Linnavalitsuse ametnikega kohtuma.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jelizaveta Henno

vandeadvokaat, Lidl Eesti OÜ lepinguline esindaja