



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

11.01.2022 nr 46

Seisukoha võtmine Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul laekunud arvamuste osas ning detailplaneeringu avaliku arutelu aja ja koha määramine

Tartu Linnavalitsuse 01.12.2020 korraldusega nr 1400 algatati Kalda tee 39 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonetele ehitusõiguse määramiseks. Planeeringust huvitatud isik on Kaarsilla Kinnisvara OÜ ja planeeringu koostaja Raid Invest OÜ.

Planeeringuga on krundile ette nähtud hoonestusala ärihoone(te) ehitamiseks, antud on liikluskorralduse, parkimise, haljastuse ja tehnovõrkudega varustamise põhimõtted. Juurdepääsud planeeritavale alale on lahendatud Kalda teelt, sh Kalda tee T25 tänava kaudu.

Tartu Linnavalitsuse 16.11.2021 korraldusega nr 1261 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 06. - 20.12.2021. Avalikustamise ajal laekus üks arvamus naaberkrundi Kalda tee 29 omanikult Lidl Eesti OÜ (edaspidi Lidl).

Kokkuvõtvalt ei olda Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu lahendustega nõus, sest detailplaneering kajastab puudulikult tehnovõrkude lahendusi (ebaselge on planeeritud tehnovõrkude kulgemine) ning ei kajasta Kalda tee 29 kinnistu kasutamist olukorras kui Kalda tee T25 kinnistule ning Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku alale asutakse rajama planeeritud tehnovõrke. Kuna Kalda tee ja Kaunase pst ristmik ning Kalda tee T25 kinnistul paiknev tänav on Lidlile ainukeseks juurdepääsuks Kalda tee 29 kinnistule, siis ei saa Lidl planeeringulahendusega nõustuda. Samuti on kajastamata varasem kokkulepe, et Lidlile tuleb osaliselt kompenseerida Kalda tee T25 kinnisasjale rajatud Kaunase pst pikenduse ning Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku ehituskulud, kuna vastav juurdepääs on mh vajalik Kalda tee 39 kinnistu kasutamiseks. Lidl viitab puudustele planeeringulahenduse põhjendatuse, mõistetavuse, erinevate huvide tasakaalustamise ja puudutatud isikute kaasamise osas.

Planeeringule esitatud arvamused ja linnavalitsuse selgitused on toodud korralduse lisas.

Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtete ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Linn on seisukohal, et lahendus vastab Tartu linna üldplaneeringu põhimõtetele, on linnaehituslikult sobiv ning planeeringu elluviimisega ei kaasne naaberkinnisasjade omanike õiguste ülemäärast riivet.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 136 lg 1 ning Tartu Linnavolikogu 28. juuni 2017. a määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 8 lg 1, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Võtta seisukohad Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute osas vastavalt lisale.
2. Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonnal korraldada Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste tutvustamiseks avalik arutelu.
3. Avaliku arutelu toimumise ajaks määrata 2.02.2022 kell 15:00 ning kohaks linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna nõupidamiste ruum Raekoja plats 3.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)
Mihkel Lees
abilinnapea linnapea ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär

Esitatud arvamused (10.12.2021)	Linnavalitsuse seisukohad
<p>1. Planeeringu seletuskirjas tuleb esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused hiljemalt planeeringu kehtestamise ajaks. 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).</p> <p>Detailplaneeringus on kajastatud tehnovõrkude lahendused, ilma et oleks kajastatud piiranguid nende rajamiseks. Sellised piirangud on vajalikud ja põhjendatud olukorras, kus kogu Kalda tee 29 kinnisasja majandustegevus sõltub tänava kasutatavusest. Kohane oleks 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 oleks isegi võimalusel ajutise juurdepääsu rajamine Kalda tee 27 kinnisasjale juurdepääsuks, et võimaldada kinnisasja omanikul takistamatult teostada kinnisasja üle tegelikku 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 aja jooksul avalikult kasutatav tee. 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 leppida</p>	<p>1. Mitte arvestada</p> <p>Planeeringus on analüüsitud kavandatava kasutusfunktsiooni ja hoone(te) sobivust piirkonda ning planeeringuala ligipääsetavust erinevatele liiklejagruppidele (seletuskiri ptk 1.3). Planeeringus on jõutud järeldusele, et planeeringuala ja teiste läheduses asuvate kruntide ligipääsuvõimalused on muutunud erinevate liikumisviiside harrastajatele väga heaks, kuna väljaehitatud tänavad ning uus rajatud Kalda tee-Kaunase pst ristmik on ümbritsevate tänavatega hästi seotud ja ääristatud heade kergliiklusteedega. Planeeringu elluviimisega kaasneb eeldatavalt pikaajaline positiivne mõju kuna tühi krunt võetakse aktiivsesse kasutusse, see mitmekesistab piirkonna funktsioone ja kokkuvõtvalt elavdab ka ümbritsevate äride kasutusaktiivsust.</p> <p>Kalda tee 29 ja Kalda tee T25 kruntide osas kehtib Tartu Linnavalitsuse 02.07.2019 korraldusega nr 704 kehtestatud Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneering. Kalda tee T25 on avalikult kasutatav tänavamaa, mille eesmärk on tagada juurdepääs rohkematele kinnistutele kui ainult Kalda tee 29. Juhul, kui tänav oleks mõeldud teenindama vaid ühte kinnistut, siis võiks see olla eratee ja puuduks üldse vajadus avaliku tee järele. Avalikult kasutatava tee üks ülesannetest lisaks juurdepääsu tagamisele on avalikes huvides tehnovõrkude mahutamise ja nendele juurdepääsu võimaldamine.</p> <p>Planeeringuga ei kavandata Kalda tee 29 kinnistule juurdepääsu takistamist ega muutmist. Planeeringu realiseerimisel on tehnovõrkude rajamise mõju naaberkinnisasja kasutamisele lühiajaline ja paratamatu. Ajutine liikluskorraldus ei ole detailplaneeringuga lahendatav ülesanne. Tänavate sulgemine liikluseks käib vastavalt Tartu Linnavalitsuse kehtestatud „Teede ja tänavate sulgemise korrale“ ja selle reguleerimine detailplaneeringuga ei ole</p>

<p>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.</p>	<p>vajalik. Ka ajutise liikluskorralduse muutuse korral tagatakse kinnistule juurdepääs.</p> <p>Kalda tee 29 kinnistu juurdepääsu ja tehnovõrkude rajamiseks ehitati samuti ümber olemasolevat tänavat ja tehnovõrke ning teistel kasutajatel tuli taluda ehitusaegseid muudatusi liikluskorralduses. Ajutiste ebamugavuste talumine on linnaarengus paratamatu.</p> <p>Detailplaneeringuga ei saa sätestada tingimust, et Kalda tee 29 juurdepääsu liikluskorraldus ei tohi ajutiselt, möödapääsmatul vajadusel muutuda. Linna hinnangul on linnaehituslik analüüs ja lahenduse valiku põhjendused piisavad.</p> <p>Selguse huvides lisatakse planeeringu seletuskirja lause: "Kalda tee 39 krundi tehnovõrkude rajamisel Kalda tee T25 tänavale tuleb tagada Kalda tee 29 krundi kasutamise toimimiseks vajalik ligipääs".</p>
<p>2. Vastuvõetud detailplaneering ei kajasta tehnovõrkude rajamisega seotud ruumilisi vajadusi, planeeringust 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 väljaehitamiseks vajalikku maa-ala.</p>	<p>2. Mitte arvestada</p> <p>Vastavalt PlanS-ile on planeering konkreetse maa-ala (planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Linna hinnangul on see käesolevas planeeringus piisav ja planeeringuala suurendamine ei ole vajalik.</p> <p>Planeeringu seletuskirjas on sätestatud, et tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning projekteerimisel võib planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste asukohta täpsustada koostöös kõigi tehnovõrguvaldajatega. Joonisel nr 3 on näidatud tehnovõrkude orienteeruvad asukohad planeeritaval kinnistul ning võrkude edasine kulgemine väljaspool planeeringuala ja ühenduskohad olemasolevate võrkudega on näidatud skeemiliselt skeemil nr 1.</p> <p>Lahendus on koostatud vastavalt väljastatud tehnilistele tingimustele, võrguvaldajad on lahenduse kooskõlastanud. Linna hinnangul on see piisav, teema detailsem käsitus ning planeeringuala laiendamine ei ole vajalik.</p>
<p>3. Tartu Linnavalitsus pidanuks Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu koostamisel arvestama juba enne planeeringulahenduse</p>	<p>3. Mitte arvestada</p> <p>Lidli, Tartu linna ja Kaarsilla Kinnisvara OÜ vahel ei ole varasemalt teadaolevalt sõlmitud</p>

<p>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 õiglase osa. 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 õiglased tingimused kõigile sarnases olukorras olevatele eramaa omanikele. Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu elluviimiseks 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. 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.</p>	<p>kokkuleppeid rajatise väljaehitamise kulude kandmiseks, mida käesolevas planeeringus kajastada. Rajatise väljaehitamise kulude kandmise leping on sõlmitud Tartu linna ja Lidli vahel (nr 2259, 24.06.2019). PlanS järgi on omavalitsusel õigus jätta detailplaneering algatamata juhul, kui algatava planeeringu elluviimine tulevikus ei ole võimalik, eelkõige kui planeeringu koostamise korraldajal puudub võimalus detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste ehitamise kohustuse täitmiseks vajalike kulude kandmiseks ning detailplaneeringust huvitatud isik keeldub selliseid kulusid kandmast. Rajatise väljaehitamise vajadus tulenes Kalda tee 29 detailplaneeringuga kavandatud ja oli ehitusõiguse realiseerimise eelduseks. PlanS § 131 kohaselt saab planeeringu koostamise korraldaja anda halduslepinguga huvitatud isikule üle enda seadusjärgse kohustuse detailplaneeringujärgsete rajatiste väljaehitamiseks või sellega seotud kulutuste kandmiseks. Tegemist on tänaseks olemasoleva avaliku juurdepääsuga ja sellega on eeldus planeeringu elluviimiseks täidetud. Linn ei saa seada Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu elluviimise tingimuseks juurdepääsu ehituskulude kompenseerimist kolmandale isikule. Ei ole realiseeritav põhimõte, et iga järgnev tee kasutaja peaks kompenseerima selle algsele finantseerijale tee väljaehitamise kulusid. Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused on kajastatud seletuskirja ptk-s 2.13. Planeeringu elluviimisega ei kaasne kohustust planeerimisseaduse § 131 kohase avalikult kasutatava tee ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks, seega ka vajadus kohustuse täitmise tagamiseks piisavate tagatiste kokkuleppimiseks puudub.</p>
<p>4. Planeerimisseaduse kohane olnuks Kalda tee 29 kinnistu omaniku kaasamine Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu koostamisse intensiivsemalt ja enne detailplaneeringu vastuvõtmist.</p>	<p>4. Mitte nõustuda Kalda tee 29 kinnistu omanik Lidl on olnud puudutatud isikuna planeeringu menetlusse kaasatud planeeringu agatamisest peale. 03.12.2020 kirjaga nr 9-3.2/DP-20-020 on teavitatud planeeringu algatamisest ning 16.08.2021 kirjaga nr 9-3.2/DP-20-020</p>

	<p>antud võimalus avaldada enne planeeringu vastuvõtmist lahenduse kohta arvamust. Lidl ei ole enne avalikku väljapanekut arvamuse avaldamise võimalust kasutanud. Samas ka avaliku väljapaneku järel on võimalik piisavalt kaaluda puudutatud isikute arvamusi ja vastuväiteid ning vajadusel planeeringulahendust täiendada.</p>
--	--

(allkirjastatud digitaalselt)
Jüri Mölder
linnasekretär