



TARTU LINNAVALITSUS

KORRALDUS

Tartu, Raekoda

14.06.2022 nr 642

Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu kehtestamine

Tartu Linnavalitsuse 01.12.2020 korraldusega nr 1400 algatati Kalda tee 39 krundi detailplaneering eesmärgiga kaaluda võimalusi kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoonetele ehitusõiguse määramiseks.

Planeeringuala asub Annelinnas Kalda tee 15 Maxima ja Kalda tee 41 Annelinna keskuse uue korpuse vahelisel alal. Kalda tee 39 krundi suurus on 6003 m². Krunt on hoonestamata.

Kalda tee 39 krundil kehtib Tartu Linnavalitsuse 29.07.2008 korraldusega nr 871 kehtestatud Kalda tee 39 ja 43 kruntide ning lähiala detailplaneering. Planeeringuga on Kalda tee 39 krundile ette nähtud parkla rajamine, krundi kasutamise otstarve on ärimaa. Käesolev planeering teeb ettepaneku kehtiva detailplaneeringu muutmiseks Kalda tee 39 krundi osas. Pärast uue planeeringu kehtestamist muutub kehtiv planeering Kalda tee 39 krundi osas kehtetuks.

Planeeringu lahendus

Planeeringuga on määratud krundi kasutamise otstarbeks ärihoonete maa, lubatud on kaubandus-, teenindus- ja tootlustushoonete ning büroohoonete ehitamine. Suurim lubatud hoonete arv krundil on kaks. Suurim lubatud ehitisealune pindala on 1800 m², maksimaalne lubatud absoluutkõrgus on 46.00. Detailplaneeringuga määratava ehitusõiguse realiseerimise eelselt tuleb parima lahenduse leidmiseks ja arhitektuurse terviklahenduse tagamiseks läbi viia vähemalt kolme kutsutud osalejaga arhitektuurivõistlus.

Haljastuse osas on sätestatud, et krundi pinnast vähemalt 10% peab olema kõrghaljastatud. Väliasad krundil peavad olema esinduslikult kujundatud ning võimaldama lühipuhkust (istumisvõimalusi). Nii külastajate kui ka töötajate seisukohalt tuleb kaaluda ja anda projekteerimisel lahendus krundisisest haljasalal puhkeala rajamiseks. Juurdepääsud planeeritavale alale on lahendatud Kalda teelt Kalda tee T25 tänava kaudu ning naaberkrundi Kalda tee 41/43 krundi kaudu. Parkimine on lahendatud krundil.

Avalikustamine ja vastuväited

Tartu Linnavalitsuse 16.11.2021 korraldusega nr 1261 suunati planeering avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 06. - 20.12.2021. Avalikustamise ajal laekus arvamus naaberkrundi Kalda tee 29 omanikult Lidl Eesti OÜ (edaspidi Lidl). Lidl ei ole 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.

Tartu Linnavalitsuse 📄 võeti esitatud vastuväidete osas seisukohad. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemusi tutvustav arutelu toimus 02.02.2022. Lidl Eesti OÜ arutelul ei osalenud. Arutelu järgselt küsis linn 04.02.2022 e-kirja teel tagasisidet linna seisukohtade osas, millele Lidl vastas 09.02.2022 e-kirjaga, et jääb vastuväidete juurde.

Heakskiidu andmine

Planeerimisseaduse § 138 lg 1 kohaselt esitati detailplaneering koos avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium kuulas ära mõlemad osapooled kirjalikult. Mõlemad osapooled jäid oma seisukohtade juurde.

Lidl esitas 08.04.2022 täiendatud sisukohad. Kokkuvõtvalt tuleb Lidli hinnangul Kalda tee 39 detailplaneeringut ulatuslikult täiendada enne kui seda saab õiguspäraselt kehtestada. Detailplaneeringuga planeeritav ala tuleb suurendada, et võimaldada jõustatavate kohustuste seadmine huvitatud isikule:

1. Tehnovõrkude ja -rajatiste rajamiseks Kalda tee T25 kinnistul, mis on ainsaks ligipääsuks Kalda tee 29 kinnistule, tuleb seada põhjalikud ja täpsed piirangud Kalda tee 39 detailplaneeringus, mh nii vajalike tööde ulatuse, tehnovõrkude paiknemise kui ka ehitustööde ajakava osas. Ainult sedasi saab välistada Kalda tee 29 kinnistul asuva kaubandushoone tegevuse seiskumist või olulist häiritust.
2. Huvitatud isikule tuleb seada täiendavalt kohustus avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee väljaehitamisega seotud kulude osaliseks kandmiseks ja Lidlile tuleb hüvitada vastavas osas Kalda tee T25 kinnistule rajatud avalike rajatiste ehitusmaksumus.

Rahandusministeerium kiitis planeeringu 27.04.2022 kirjaga nr 15-3/2817-5 heaks. Rahandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus põhjendanud oma seisukohti ammendavalt, planeeringu kontrollimisel ei tuvastatud vastuolusid õigusaktidega. Rahandusministeerium juhib kohaliku omavalitsuse tähelepanu Riigikohtu seisukohale, mille kohaselt on planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste puhul motiveerimisel suur tähtsus. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus.

Linnavalitsuse seisukoht

Käesoleva korraldusega täiendab linnavalitsus oma eelnevaid, 11.01.2022 korraldusega nr 46 võetud seisukohti järgmiselt:

1. Planeeringuga on ette nähtud Kalda tee T25 tänava maale vee-, kanalisatsiooni- ja küttetrassi rajamine. Kalda tee T25 on avalikult kasutatav tänava maa, mida ei suleta trasside rajamise ajaks, vaid liiklus korraldatakse vajadusel ajutiselt ümber. Planeeringu realiseerimisel on tehnovõrkude rajamise mõju naaberkinnisasja kasutamisele lühiajaline ja paratamatu. Ajutine liikluskorraldus ei ole detailplaneeringuga lahendatav ülesanne. Konkreetne liikluskorraldus lepitakse kokku projekteerimise etapis. Planeeringusse on lisatud tingimus, et Kalda tee 39 krundi tehnovõrkude rajamisel Kalda tee T25 tänava maale tuleb tagada Kalda tee 29 krundi kasutamise toimimiseks vajalik ligipääs.

Ringkonnakohus on oma 12.05.2022 otsuses detailplaneeringu kohast juurdepääsuteed puudutavas vaidluses asjas nr 3-21-665 leidnud, et detailplaneeringu kehtestamise otsuse õiguspärasust ei välista ega riiva oluliselt kaebajate ja avalikkuse õigusi tehnovõrkude rajamisega seotud ajutised negatiivsed mõjud. Kuna need on tegevused, mis häirivad vaid lühiajaliselt olemasolevate selle tänava elanike elukorraldust, nõustus halduskohus vastustajaga, et selliseid tegevusi pole nende vajalikkust arvestades võimalik keelata ning ajutiste leevendusmeetmete kohaldamine pole põhjendatud tööde lühiajalise iseloomu tõttu.

Tegemist on tervikliku planeeringulahendusega ja lahendus on kooskõlas juba Kalda tee T25 kinnistut ja Kalda tee ja Kaunase pst ristmikku hõlmavate kehtivate detailplaneeringutega. Puudub vajadus planeeringuala suurendamiseks selleks, et seada huvitatud isikule tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamisega seoses kohustusi.

Planeerimisseaduse järgi on detailplaneeringu ülesandeks planeeringuga kavandavate hoonete toimimiseks vajalike rajatiste võimaliku asukoha määramine. Seega ei ole detailplaneeringu ülesanne nende täpse asukoha ega rajamise tingimuste määramine ning ei ole põhjendatud seada täpsemaid piiranguid sh vajalike tööde ulatuse, tehnovõrkude paiknemise kui ka ehitustööde ajakava osas. Linnavalitsus ei saa nõustuda seisukohaga, et detailplaneering on ainus haldusakt, millega saab siduvalt reguleerida tee ajutise sulgemise tingimusi. Ka järgnevates haldusmenetlustes (nt projekteerimine ja ehitusloa väljastamine) kaitseb isikuid kohaliku omavalitsuse kohustus rakendada abinõusid puudutatud isikute õiguste ülemäärase kahjustamise vastu.

2. Planeeringuga ei seata Kaarsilla Kinnisvara OÜle kohustust avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee väljaehitamisega seotud kulude osaliseks kandmiseks, kuna teed oli vaja Lidlile enda krundi teenindamiseks. Kalda tee 39 krundile on planeeringuga antud lisaks juurdepääsu võimalus Kaarsilla Kinnisvara OÜle kuuluvalt Kalda tee 41//43 krundilt, seega oleks sisuliselt juurdepääs avalikult kasutatavale teele olemas ka ilma Kalda tee T25 tänavat välja ehitamata. Lidl on võtnud Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringuga endale kohustuse detailplaneeringuga antud ehitusõiguse realiseerimisel enda krundi teenindamiseks vajaliku tänava väljaehitamiseks ja tasuta linnale üleandmiseks. Seda on ta ka teinud vastavalt detailplaneeringu elluviimise kokkuleppele. Tegemist on tänaseks olemasoleva avaliku juurdepääsuga ja täidetud kohustusega. Linn ei saa seada Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu elluviimise tingimuseks juurdepääsu ehituskulude kompenseerimist kolmandale isikule ega anda üle kohustust, mida täna enam ei eksisteeri. Seega on arusaamatu seisukoht, et Lidlile tuleb hüvitada käesoleva planeeringu elluviimisel vastavas osas Kalda tee T25 kinnistule rajatud avalike rajatiste ehitusmaksumus.

Linnavalitsus on seisukohal, et planeering on linnaehituslikult vastuvõetav ja kooskõlas Tartu linna üldplaneeringuga. Linn on kaalunud Lidli arvamusi planeeringumenetluses ja nende arvestamata jätmist põhjendanud. Asjaolu, et Lidl ei nõustu linna seisukohtadega, ei tähenda, et linn oleks rikkunud motiveerimiskohustust. Linn on arvestanud kaalutusõiguse teostamisel mõlema poole õigustatud huve ja lähtunud olulistest asjaoludest ja kehtivatest õigusaktidest.

Võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Tartu Linnavolikogu 28.06.2017 määruse nr 140 "Ülesannete jaotus ehitamise ja planeerimise korraldamisel Tartu linnas" § 5 lg 2 ning arvestades Tartu Linnavolikogu 07.10.2021 otsusega nr 373 kehtestatud Tartu linna üldplaneeringut, Tartu Linnavalitsus

o t s u s t a b:

1. Kehtestada kalda tee 39 krundi detailplaneering vastavalt lisale.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

3. Käesoleva korralduse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada detailplaneeringu kehtestamisest, pöörduda Tartu Halduskohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle korraldusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi.

(allkirjastatud digitaalselt)

Urmas Klaas

linnapea

(allkirjastatud digitaalselt)

Jüri Mölder

linnasekretär