



## Lugupeetud Aire Priks

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond  
Tartu Linnavalitsus  
Raekoja plats 3  
51003 Tartu

09.02.2022

Edastatud elektrooniliselt e-posti aadressile [aire.priks@raad.tartu.ee](mailto:aire.priks@raad.tartu.ee) ja  
[lpmko@tartu.ee](mailto:lpmko@tartu.ee)

### VASTUS TARTU LINNAVALITSUSE 11.01.2022 KORRALDUSELE NR 46

NJORD Advokaadibüroo OÜ kliendiks on Lidl Eesti OÜ (edaspidi **Lidl**), kelle nimel esitame teile käesolevaga vastuse Tartu Linnavalitsuse 11.01.2022 korraldusele nr 46 (edaspidi: **korraldus**).

Oma 04.02.2022 e-kirjas on Tartu Linnavalitsus palunud Lidlilt tagasisidet korraldusele, sh infot kas Lidl on korralduses võetud seisukohtadega tutvunud ja kas esitatud seisukohad on piisavad.

Lidl annab käesolevaga Tartu Linnavalitsusele teada, et on korraldusega tutvunud ent jääb kõigi oma varasemalt esitatud seisukohtade ja ettepanekute juurde, millised Lidl on Tartu Linnavalitsusele esitanud 10.12.2021 Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu kohta koostatud arvamuse koosseisus ega nõustu Tartu Linnavalitsuse seisukohtadega, millega jäeti Lidli seisukohad arvesse võtmata. Täpsustustena soovib Lidl siiski mainida järgnevat.

Lidl on varasemalt juba selgitanud, et Lidli omandisse kuuluva Kalda tee 29 kinnistule on võimalik ligipääs üksnes Kalda tee T25 kinnistul asuva Kaunase pst pikenduseks oleva sõidutee kaudu. Eeltoodust tulenevalt on Kalda tee T25 kinnistul asuv sõidutee Lidli Kalda tee 29 asuva kaubandushoone jaoks vaieldamatult äärmiselt olulise tähtsusega, mistõttu on Lidli hinnangul problemaatiline mitmete tehnovõrkude lahenduste planeerimine Kalda tee T25 kinnistule, selgitamata seejuures täpselt, milliselt on planeeritud tehnovõrkude kulgemised ja millised on piirangud tehnovõrkude rajamisele.

Lidl ei nõustu Tartu Linnavalitsuse seisukohaga, milles on Lidli arvamus tehnovõrkude rajamise ebapiisava ja ebatäpse määratluse osas jäetud arvesse võtmata üksnes seetõttu, et Kalda tee T25 on avalikult kasutatav tänavamaa, mille ülesanne lisaks juurdepääsu võimaldamisele on ka avalikes huvides tehnovõrkude mahutamine. Lidl rõhutab, et ta ei ole iseenesest vaielnud vastu tehnovõrkude rajamisele, ent leiab, et mistahes tehnovõrkude rajamine tänavamaal, mis on ainsaks ligipääsuks Kalda tee 29 kinnistule, vajab põhjalikke ning täpseid piiranguid detailplaneeringus mh nii vajalike tööde ulatuse, tehnovõrkude paiknemise kui ka ehitustööde ajakava osas, välistamaks Kalda tee 29 kinnistul asuva kaubandushoone tegevuse seiskumist või olulist häiritust.



Üksnes Tartu Linnavalitsuse väidet, et mistahes mõjud Kalda tee 29 kinnistule on lühiajalised ja paratamatud ei saa pidada piisavaks mõjuanalüüsiks tehnovõrkude ehitustööde mõjualal paiknevate kinnistute kasutamise osas. Vastavad väited ei põhine ühelgi reaalsel analüüsil ega plaanil. Võttes arvesse, et ainsa Kalda tee 29 kaubandushoone sissepääsutee täielik või osaline sulgemine ehitustöödeks mistahes ajaperioodiks omab Lidlile olulist majanduslikku mõju (Kalda tee 29 asuvale kaubandushoone majandustegevuse toimimine otseselt sõltub hoonele juurdepääsu olemasolust), oleks planeeringus pidanud võtma arvesse tehnovõrkude rajamisest tulenevaid takistusi Kalda tee 29 kinnistu kasutamisele ja ette nägema tehnovõrkude rajamise viisi ja piirangud, mis võtaks arvesse Lidl kui Kalda tee 29 kinnistu omaniku elementaarseid huve.

Lidl jääb seega seisukohale, et PlanS § 10 lg 1, HMS § 55 lg 1, PlanS § 3 lg 2 ja 3 alusel on avalikustatud detailplaneeringu lahendus tehnovõrkude lahendusi puudutavas osas vastuolus seadusega, kuivõrd arvesse ei ole võetud planeeringuala mõjuala, tehnovõrkude rajamisega seotud ruumilisi vajadusi ega lahenduste mõju Kalda tee 29 asuvale kaubandushoonele.

Samuti ei nõustu Lidl Tartu Linnavalitsuse väitega, mille kohaselt ei saa linn Kalda tee 39 kinnistu detailplaneeringu elluviimise tingimuseks seada juurdepääsu ehituskulude kompenseerimist kolmandale isikule. Lidl on varasemalt selgitanud, et PlanS § 131 lg 1 ja lg 2 kohaselt Tartu Linnavalitsusel selline võimalus eksisteerib. Lidl ja Tartu Linnavalitsus jõudsid Kalda tee 29 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise ajal arusaamisele, et olukorras, kus Tartu linna üldplaneering 2040+ kehtestatakse ning Kalda tee 39 krundile on võimalik planeerida ehitus, tuleb Lidlile osaliselt Kalda tee T25 ja Kalda tee ja Kaunaste pst ristmiku ehituskulud hüvitada. Eeltoodust tulenevalt on Lidlil õigustatud ootus, et vastav kohustus Kalda tee 39 kinnistu omanikule seatakse ja et Tartu Linnavalitsus tagab sarnases olukorras olevatele kinnistuomanikele võrdse kohtlemise.

Lidl ei nõustu Tartu Linnavalitsuse väitega, mille kohaselt ei ole tee väljaehitamise kulude kompenseerimine mõeldav ega PlanS § 131 kohaselt teostatav, kuna Kalda tee 39 detailplaneeringus puudub kohustus avalikult kasutatava tee väljaehitamiseks. Lidl rõhutab, et PlanS § 131 lg 2 kohaselt võib planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud võtab kohustuse avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee väljaehitamise seotud kulude osaliseks kandmiseks. Lidl hinnangul saab sellised kulud anda halduslepinguga isiku kanda olenemata sellest, kas avalikult kasutatav tee on juba välja ehitatud või alles välja ehitamisel. Lidl jääb seega oma varasemate väidete juurde, mis puudutavad Lidlile avalikult kasutatava tee rajamisega seotud ehituskulude hüvitamist.

Kõigis käesolevas vastuses käsitlemata küsimustes jääb Lidl oma 10.12.2021 seisukohas esitatu juurde.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jelizaveta Henno

vandeadvokaat, Lidl Eesti OÜ lepinguline esindaja