



Reno Laidre
abilinnapea
Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 1a
50089 Tartu
reno.laidre@tartu.ee

Teie 06.10.2021, nr 9-3.2/DP-20-029

Meie 20.10.2021, nr 21/10/108

Aire Priks
juhataja
Detailplaneeringute teenistus
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Raekoja plats 3
51003 Tartu
aire.priks@tartu.ee

Koopia:
Ingrid Voolaid
Ingrid.Voolaid@raad.tartu.ee

Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimisest

Tartu Linnavalitsus on 06.10.2021 kirjaga nr 9-3.2/DP-20-029 esitanud seisukohad Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu (edaspidi **Detailplaneering**). Tartu Linnavalitsuse seisukohad toetuvad eelnevale kirjavahetusele ja Tartus 28.09.2021 toimunud kokkusaamisele Lidl Eesti OÜ (edaspidi **Lidl**) esindajatega. Järgnevalt vastab Lidl Tartu Linnavalitsuse 06.10.2021 kirjas toodud seisukohtadele ja selgitab, millistest alustest lähtuvalt on Detailplaneeringu lahendusi korrigeeritud (käesolevale kirjale on lisatud Detailplaneering koos täiendatud liiklusanalüüsiga). Lidl järgib Tartu Linnavalitsuse kirja struktuuri, et selgitusi oleks lihtsam jälgida. Täiendavalt oleme kirja lõppu lisanud taotluse huvitatud isiku kontaktide uuendamiseks.

Turu tänav ja juurdepääs

Mõistame, et Tartu Linnavalitsusel on eesmärgid linna transpordivõrgustiku ümberkujundamiseks. Kuid kahetsusväärset ei ole olnud Detailplaneeringu koostamise jooksul võimalik aru saada, millistele põhjendustele Tartu Linnavalitsus toetab oma ruumilised valikud. Erinevad linnavalitsuse ametnike poolt viidatud uuringud sisaldavad pigem modelleerimist, mitte põhjendusi tehtavate valikute osas. 07.10.2021 volikogu istungil kehtestatud Tartu linna

LIDL – TOIDUKAUPLUSED



Üldplaneering 2040+ seletuskirjas ja kehtestamise otsuses puuduvad vastavad põhjendused, miks on vajalik läbi viia ulatuslikud muudatused transpordivõrguga võrreldes Tartu linna üldplaneeringu 2030+ põhilahendusega. On seatud eesmärgid ja meetmed eesmärkide saavutamiseks, kuid puudub analüüs, alternatiivide kaalumine ja selgitused, miks valitud lahendus on parim võimalik. Tartus 28.09.2021 toimunud kokkusaamisel Tartu linna esindaja poolt esile toodud suuri infrastruktuuri muudatusi Turu tänaval üldplaneeringud ei kajasta. Oleme seisukohal, et Detailplaneering vastab Turu tänava ja juurdepääsude osas algatamise aegsele üldplaneeringule.

Lidl on Detailplaneeringut koostades kaalunud ka võimalusi, et lahendada Turu tänavalt juurdepääs koos Turu tn 27 kinnistuga. Selleks on koostatud erinevaid liikluselahendusi, neid esitletud Tartu Linnavalitsusele ja naaberkinnistu Turu tn 27 omanike esindajatele. **Turu tn 27 kinnistu omanike esindajad ei ole olnud kogu protsessi vältel nõus ühise juurdepääsu rajamisega. Lidlil puuduvad võimalused antud eesmärki iseseisvalt saavutada. Detailplaneeringuga on kavandatud lahendus, mille kohaselt Detailplaneeringuga kavandatud krunt saab Turu tänavalt juurdepääsu olemasoleva Turu tn 25 juurdepääsust (juurdepääsu liikluskorraldus: parem sisse ja parem välja).**

Lidl palus liiklusekspertidil uuesti lahendada Turu - Lina tänava ristmiku liikluslahendus vastavalt Tartu Linnavalitsuse nõudele Turu - Lina tänava foorreguleeritud ristmik siduda olemasoleva olukorraga. **Juhime tähelepanu, et liiklusekspert toob liiklusanalüüsis esile sellise lahenduse liiklusohutusega seotud probleemid. Nende probleemide osas me ootame Tartu Linnavalitsuselt põhjendusi, miks tuleks Detailplaneeringus eelistada olemasoleva olukorraga seotud foorreguleeritud ristmikku ristmikule, millele oleks ettenähtud eraldi vasakpöörderajad. Kuna vasakpöörderadadega lahendus tagab nii läbilaskvused kui liiklusohutuse arvestades Turu tn liiklussagedusi sellel lõigul, arvestades sh Detailplaneeringuga ja ka Turu tn 18 kinnistu planeeringuga kavandatavat arendust. Arendajana on meil raske hakata sisustama avalikust huvist tulevaid põhjendusi liiklusohutuse lahendusele.**

Kavandatav hoonestus

Oleme Detailplaneeringu algatamise eelselt ja ka korduvalt peale planeeringu algatamist selgitanud, et Lidl ei arenda Lina tn 11, Turu tn 23 ja Turu tn 25 kinnistud anonüümseks kaubanduskeskuseks. Lidl'i põhitegevus on jaekaubandus, milleks rajatakse oma tingimustele

Lidl Eesti OÜ

A. H. Tammsaare tee 47, 11316 Tallinn • Telefon: +372 666 7166 • Registrikood: 14131773 • KMKR number: EE101924962

• Pank: Swedbank AS • Konto nr: EE44 2200 2210 7184 8614 • SWIFT: HABAE2XXXX

• Pank: Commerzbank • Konto nr: DE4260 0400 7105 2429 9500 • SWIFT: COBADEFFXXX

LIDL – TOIDUKAUPLUSED



sobiv kaubandushoone. Kuna Lidl toimib selge kontseptsiooni ja äriplaani põhjal, siis on ka teatud tingimused, mille osas ei ole võimalik erisusi teha. Näiteks on selleks kaupluse ruumide sisemõõtmed. Nendest lähtuvalt sisustatakse keskselt mitmeid kauplusi erinevates riikides. Need mõõtmed määravad selgelt ära Lidli arendatava kaubandushoone minimaalse ehitusaluse pinna.

Kaubandushoonele asukoha valikul, Detailplaneeringu algamisel ja planeeringulahenduse koostamisel lähtus Lidl Tartu linna kehtivast üldplaneeringust 2030+. Detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigus vastab antud asukohas seatud tingimustele. Detailplaneeringuga ei ole kordagi soovitud muuta üldplaneeringut. Seega on Lidl usaldanud Tartu Linnavalikogu seaduslikult välja antud haldusakti.

Oleme peale 28.09.2021 kohtumist korrigeerinud Detailplaneeringut ja kirjeldanud selgemalt hoone Turu ja Lina tänava poole avanevale esimesele korrusele kavandatud avalikkusele suunatud kaubandus-teeninduspinnaid. Oma kirjades on Tartu Linnavalitsus leidnud, et I korrusele on kavandatud 70 m² ulatuses kaubandus-teeninduspinnaid. Tartu Linnavalitsus on teadlik, et see ei ole tegelikkuses nii. Terve Lina tänava ulatuses on plaanitud tagada hoonele klaasfassaad, mille taga on Lidli kaupluse ruumid. Eeldame, et Lidli enda tegevus on Tartu linna hinnangul avalikkusele suunatud kaubandus-teeninduspinnaid. Samuti on Turu tänava poolisel küljel teatud ulatuses võimalik tagada klaasfassaad koos kaubandus-teeninduspinnaidega (nii Lidli enda kaupluse ruum, kui ka täiendav Lidli kauplusest eraldi kasutatav äripind).

Peale 28.09.2021 kohtumist oleme täiendavalt suurendanud teatud ulatuses Turu tänava poole avanevat avalikkusele suunatud kaubandusteeninduspinna klaasfassaadi osa. Lidl on seisukohal, et pakutud planeeringulahendusega on täidetud nõue leida võimalusi aktiivse ärifrondi tekkeks. Lisaks, kuna Detailplaneeringule on seatud arhitektuurivõistluse kohustus, siis meie hinnangul saab lahendada hoone liigendamisega seotud küsimused arhitektuurivõistlusega.

Siinkohal aga kordame üle, et nõudega määrata mingis kindlas mahu kaubandusteeninduspinnaid hoonele sekkub Tartu Linnavalitsus põhjendamatult ettevõtlusvabadusse, määrates ära, kuidas hoone omanik saab oma omandit täpselt kasutada, sh kohustades omanikku andma oma omandi kellelegi kolmandale kasutusse. Tegu on omandipõhiõiguse kitsendamisega, mida saab teha ainult seaduse alusel. **Juhul kui Tartu Linnavalitsus ei nõustu esitatud Detailplaneeringu lahendusega, siis me eeldame selget**

Lidl Eesti OÜ

A. H. Tammsaare tee 47, 11316 Tallinn • Telefon: +372 666 7166 • Registrikood: 14131773 • KMKR number: EE101924962

• Pank: Swedbank AS • Konto nr: EE44 2200 2210 7184 8614 • SWIFT: HABAE2XXXX

• Pank: Commerzbank • Konto nr: DE4260 0400 7105 2429 9500 • SWIFT: COBADEFFXXX

LIDL – TOIDUKAUPLUSED



viidet, millise seaduse alusel tuleks Detailplaneeringut kaubandusteeninduspindade osa täiendavalt korrigeerida.

Parkimine

Peale 28.09.2021 kohtumist on liiklusekspert avanud liiklusanalüüsis enam põhjendusi, millest lähtuvalt on Lidl Detailplaneeringu koostamisel arvestanud parkimisvõimalustega. Need alused ei ole Detailplaneeringu algatamise eelsega muutunud.

Juhime siinkohal tähelepanu, et vastavalt standardile EVS 843:2016 tunneb erialakeel *ühendusteguri* mõistet tänavavõrgu või selle osa iseloomustava näitajana. Ühendustegurit tuleb silmas pidada jalgratta- ja autoliikluse põhisuundade kavandamisel. Detailplaneeringuga kavandatakse jalgrattateede põhivõrgu äärde kaubandushoonet. Algatamisel kehtinud Tartu linna üldplaneeringu kohaselt on Detailplaneeringuga külgnev Turu tn lõik määratletud kui jaotusmagistraal. Eelneva tõttu on raske mõista Tartu Linnavalitsuse soovi parkimiskohtade planeerimisel arvestada kinnistu ühendustegurit. Detailplaneeringuga ei muudeta Turu tn 23, Turu tn 25 või Lina tn 11 ega kinnistutega piirneva magistraaltänavaga ja jalgrattatee põhivõrgu ühendustegurit. Standardi rakendusjuhise kohaselt määratakse vajalik parkimiskohtade arv uuringutele tuginedes analoogsete ehitiste järgi. Ühendustegurit arvestavat parkimiskohtade arvu määramist standard EVS 843:2016 ei sisalda.

Oleme lähtuvalt Tartu Linnavalitsuse 06.10.2021 kirjale nr 9-3.2/DP-20-029 ja täiendatud liiklusanalüüsile Detailplaneeringut täiendanud. Lisatud on põhjendused lähtuvad eeldusest, et planeeringu algatamise hetkel ei paiknenud Detailplaneeringuga planeeritav ala linnakeskuse parkimisvööndis.

Juhime tähelepanu, et ka Tartu linna üldplaneeringu 2040+ menetlemisel oli Tartu Linnavalitsus teadlik Lidli arendusplaanidest ja ootusest saavutada teatud arv parkimiskohti. Linn ei ole Lidlit teavitanud üldplaneeringu koostamisega kaasnevatest muudatusest piirkonna parkimiskorralduses ega põhjendanud muudatuste vajalikkust. Ka arenguperspektiividel peavad olema põhjendused, kui nendega seatakse kitsendusi kinnisomandile.

Lidl Eesti OÜ

A. H. Tammsaare tee 47, 11316 Tallinn • Telefon: +372 666 7166 • Registrikood: 14131773 • KMKR number: EE101924962

• Pank: Swedbank AS • Konto nr: EE44 2200 2210 7184 8614 • SWIFT: HABAE2XXXX

• Pank: Commerzbank • Konto nr: DE4260 0400 7105 2429 9500 • SWIFT: COBADEFFXXX



Sarnaselt transpordivõrgustiku ümberkujundamise põhjendustele (vt eespoolt) ei ole uue kehtestatud Tartu linna üldplaneeringu 2040+ materjalides leitud ka põhjendusi linnakeskuse parkimisvööndi laiendamiseks.

Arvestades Detailplaneeringu menetluse pikkust palume võimalikult kiiresti kujundada arvamus käesolevale kirjale lisatud Detailplaneeringule ja liiklusanalüüsile. Palume vastust saata lähima kahe nädala jooksul. Lidl'i huvi on liigse seisakuta edasi minna Detailplaneeringu menetlusega.

Taotlus kontaktide uuendamiseks

Käesolevaga palume Tartu Linnavalitsusel Detailplaneeringu menetlemisel huvitatud isiku, Lidl Eesti OÜ, kontaktisikuks märkida kinnisvara projektijuht Kristjan Reiska (tel.: +372 643 7139; mob.: +372 5333 5685; e-post: kristjan.reiska@lidl.ee).

Lisad:

1. Lisa nr 1. Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneering (Kobras AS töö nr 2020-160)
2. Lisa nr 2. Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneering. Liiklusanalüüs (Liikluslahendus OÜ töö nr 210801).

Kinnisvarajuht
Kinnisvara projektijuht

Tarvo Kubja
Kristjan Reiska