Tartu Linnavalitsuse

Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond

Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu osas on Lidl Eesti OÜ (Lidl) lepinguline esindaja NJORD Advokaadibüroo OÜ esitanud 10.12.2021.a arvamuse.

Käesolevaga anname Kalda tee 39 krundi omanikuna alljärgnevad seisukohad esitatud arvamuses kajastatud teemadele.

1. **Faktilised asjaolud.**

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 vastavalt Tartu Linnavalitsuse 02.07.2019 korraldusega nr 704 kehtestatud Kalda tee 29 krundi ja lähiala detailplaneeringule.

<https://info.raad.tartu.ee/dhs.nsf/web/gpunid/GB9F7A2264ED7E5C3C22583FC003EB99D?OpenDocument>

Kalda tee 29 detailplaneeringu kehtestamise korraldus sätestab:

„**Planeeringust lähtuvad Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku ümberehitamise ja liikluskorralduse muudatustega seonduvad kulud tuleb kanda Kalda tee 29 krundi igakordsel omanikul. Tartu linna ja Lidl Eesti OÜ vahel on 20. juunil 2019 sõlmitud Tartu notar Andrus Ruul notaribüroos leping ehituskohustuse täitmiseks**, Tartu linnale hüvitise maksmiseks ja Tartu linna kasuks isiklike kasutusõiguste seadmiseks.“

Lisaks sätestab eelnimetatud detailplaneering, et tänavamaa ja ristmiku väljaehitamise kohustus on otseselt seotud Kalda tee 29 krundi detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitamisega ning ehitusloa väljastamisega.

Kalda tee 39 kinnistu omanik ei ole Kalda tee 29 krundi detailplaneeringu koostamise ja krundile ehitusõiguse määramisel tunnustanud ega sõlminud kokkuleppeid, mille kohaselt tuleks Kalda tee 39 krundile hoone ehitusõiguse planeerimisel Lidlile osaliselt kompenseerida Kalda tee T25 kinnisasjale rajatud Kaunase pst pikenduse ja Kalda tee ja Kaunase pst ristmiku ehituskulud.

Kui selline kokkulepe eksisteerinuks, siis oleks Kalda tee 39 kinnistu omanik olnud huvitatud ka kaasa rääkimast antud teelõigu ja ristmiku projekteerimisel ning ehitamisel vastavate ehitushangete läbiviimisel.

Antud hetkel on avalik tänavalõik piirdeaedadega kellegi poolt suletud. Vaatamata sellele on Kalda tee T25 maa omandistaatusest tulenevalt avalik munitsipaalomandis olev tänav. Avalikel tänavatel on kõigil isikutel (k.a. Kalda tee 39 kinnistu teenindamiseks) õigus liikuda ja tänavat kasutada. On loomulik, et linnas on uute hoonete lisandumisel vajalik tänavamaal teha tehnovõrkude rajamiseks ehitustöid, nagu antud juhul. Sobiv meetod valitakse projekteerimisel ja ehitamisel arvestatakse mh isikutega, keda see puudutab.

1. **Tehnovõrkude rajamist ja tänavalõigu juurdepääsetavuse küsimused.**

Arvamuses on ette heidetud, et „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). 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 (Kaunase pst pikendus Kalda tee T25 kinnistul) koos Kalda tee ja Kaunase pst ristmikuga muudetakse uuesti määramatus ulatuses piiramata ajaks ehitusalaks.“

Antud küsimuses märgime järgmist. Sarnaselt Kalda tee 29 krundi detailplaneeringuga annab ka Kalda tee 39 krundi detailplaneering tehnovõrkude osas planeeringu faasis põhimõttelised lahendused, kuid täpne tehniline lahendus täpsustatakse planeeringu koostamisele järgnevate vastavate tehnovõrkude projektidega.

Ilmselgelt valitakse vähem liiklust häirivad meetodid.

Kalda tee 39 kinnistu omanikul ei ole kavatsust häirida Lidl’i klientide või teiste isikute liiklemist tänaval rohkem, kui see vajalik on.

**Selguse mõttes teeme ettepaneku lahendada antud küsimus planeeringus vastava täiendusega:**

**„ Kalda tee 39 krundi tehnovõrkude rajamisel Kalda tee T25 tänava maale tuleb tagada Kalda tee 27 krundile kaupluse toimimiseks vajalik ligipääs“.**

1. **Vastused esitatud ettepanekutele.**

**3.1.Arvamus-Kalda tee 39 detailplaneeringu elluviimine toob Kalda tee 29 kinnistu omanikule kaasa suure kahju. Juurdepääsu tõkestamine ja kajastamata kokkuleppe kompenseerimise nõue.**

Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu realiseerimisel ei ole kavandatud tõkestada Kalda tee 29 kinnistule juurdepääsu.

Kui Kalda tee 29 krundile on juurdepääs tagatud, siis ei teki ka otsest majanduskahju, kuna kauplus saab töötada. Tänava rajamise kulude hüvitamise kokkuleppe küsimusele vastasime juba eespool.

**3.2. Arvamus - 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.**

Oleme nõus sellega, et Kalda tee 39 krundi tehnovõrkude rajamisel Kalda tee T25 tänava maale tuleb tagada Kalda tee 27 krundile kaupluse toimimiseks vajalik ligipääs“.

* 1. **Arvamus- 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**

Tänava ja ristmiku ehituskulude osas vastasime juba eelnevalt.

Lugupidamisega

Kaarsilla Kinnisvara OÜ