



Väino Tõemets  
Osakonnajuhataja  
Regionaalhalduse osakond  
Rahandusministeerium  
Suur-Ameerika 1  
10122 Tallinn  
[info@fin.ee](mailto:info@fin.ee), [Vaino.Toemets@fin.ee](mailto:Vaino.Toemets@fin.ee)

Teie 01.04.2022, nr 15-3/2817-2

Meie 08.04.2022

Koopia:  
Tartu Linnavalitsus  
[lv@raad.tartu.ee](mailto:lv@raad.tartu.ee)

## **Tartu linn Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäänud arvamuste kirjalik ärakuulamine**

Lidl Eesti OÜ (edaspidi **Lidl**) jääb Tartu linna Kalda tee 39 krundi detailplaneeringu (edaspidi **Kalda tee 39 DP**) avalikul väljapanekul esitatud ja Tartu Linnavalitsuse (edaspidi **Tartu LV**) poolt arvestamata jäänud arvamuse juurde. Lidl on oma arvamuse ja põhjendused esitanud 10.12.2021 arvamuses ja 09.02.2022 vastuses Tartu LV e-kirjale seoses 11.01.2022 korraldusega nr 46.

Käesolevaga peame oluliseks tuua veelkord esile järgnev:

1. Tartu LV on 11.01.2022 korralduse nr 46 juures olevas lisas esitanud linnavalitsuse seisukohad Lidli 10.12.2021 arvamustele. **Oma seisukohtades on Tartu LV teinud olulisi kaalutusvigu.**
  - 1.1. Lidli arvamus Kalda tee 39 DP-le ei ole seostatav planeeringus analüüsitud kavandatava kasutusfunktsiooni ja hoone(te) sobivusega piirkonda või Kalda tee 39 DP planeeringuala ligipääsetavusega erinevate liiklejagruppide poolt. Lidl ei ole selle osas arvamust andnud. **Lidli arvamus on kitsalt seotud Kalda tee 29 kinnistule ainsa juurdepääsu tingimusteta piiramise võimaldamisega Kalda tee 39 DP elluviimisel.** RKHK on oma 05.03.2019 otsuses nr 3-13-385 rõhutanud, et detailplaneeringu elluviimine ei ole arendajale (planeeringu koostamisest huvitatud isikule) kohustuslik, kui seadus või planeering ei näe ette teisiti. Kui aga detailplaneeringut on asutud ellu viima, tuleb selle käigus järgida detailplaneeringuga kehtestatud nõudeid. Kohalik omavalitsus peab väljastatud lubadega ja sõlmitud lepingutega tagama, et detailplaneeringuga ettenähtu viiakse ellu nii, nagu planeering naabrite õigusi või avalikke huvi kaitsvaid tingimusi silmas pidades kindlaks määras.



- 1.2. Lidl ei ole kordagi oma arvamustes väitnud, et Kalda tee T25 avalikult kasutatav tänavamaa peaks tagama ainult Kalda tee 29 kinnistule juurdepääsu. **Lidl on oma arvamustes toonitanud, et Kalda tee T25 avalikult kasutatav tänavamaa on ainukeseks juurdepääsuks Kalda tee 29 kinnistule, mistõttu on oluline seada Kalda tee 39 DP-s täpsemad tingimused Kalda tee T25 kinnistul tehnovõrkude rajamiseks.**
- 1.3. Tartu LV 28.12.2012 määrus nr 20, Teede ja tänavate sulgemise kord (RT IV, 03.07.2015, 35) on täiesti asjakohatu õigusakt, mille sisu ei anna vähimatki juhust kuidas naabusõigusi arvestades oleks võimalik Kalda tee T25 avalikult kasutataval tänavamaal tehnovõrke rajada. Tegemist on tänavasulgemiseks vajaliku loa taotlemise üldiste tingimuste määratlemisega, kust ei selgu, millised oleksid Kalda tee 39 DP elluviimisel ajutise liikluskorralduse kohaldamisel kohustuslikud tingimused Kalda tee 29 kinnistule katkematu juurdepääsu tagamiseks. **Kalda tee 39 DP on ainuke võimalik haldusakt, milles sätestatud tingimusi tuleks kohustuslikult järgida Kalda tee T25 ajutisel sulgemisel selliselt, et oleks tagatud Kalda tee 29 kinnistule omaniku õigused. Antud olukorras ei ole Tartu LV seadnud planeeringus naabrite õigusi kaitsvaid tingimusi, mille täitmist saaks hiljem Kalda tee 39 DP elluviimisel erinevates loamenetlustes nõuda.**
- 1.4. Tartu LV leiab, et ei ole vajalik laiendada Kalda tee 39 DP planeeringuala, kuna tehnovõrkude ja rajatiste asukohad on põhimõttelised, mida võib hiljem täpsustada. Tartu LV seisukohast saab järeldada, et sisuliselt on planeeritud tehnovõrkude ja rajatiste lahendus, mida ei pea Kalda tee 39 DP elluviimisel järgima. **Lidl soovib detailplaneeringu koostamise käigus planeeritava ala suurendamist sedavõrd, et planeeritav ala kajastaks detailsena ja terviklikult planeeringu kohaste ehitiste väljaehitamiseks vajalikku maa-ala, sh Kalda tee T25 kinnistut ja Kalda tee ja Kaunase pst ristmikku.** Planeeringuala on konkreetne maa-ala, mille kohta koostatakse terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. Detailplaneeringu ülesannete seas on detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine. **Planeeritavat ala suurendamata ei ole võimalik seada planeeringu elluviimisel huvitatud isikule kohustusi, sh rajada ka tehnovõrke ja -rajatise selliselt nagu seda praegune planeeringulahendus ette näeb.**
- 1.5. Tartu LV on seisukohal, et Lidli, Tartu linna ja Kaarsilla Kinnisvara OÜ vahel ei ole varasemalt teadaolevalt sõlmitud kokkuleppeid rajatiste välja ehitamise kulude kandmiseks, mida kajastada Kalda tee 39 DP-s. **Tartu LV seisukoht ei ole õige. Tartu linn, Kaarsilla Kinnisvara OÜ ja Lidl leppisid kokku varasemalt põhimõttes, et**



**olukorras, kus peale Tartu linna üldplaneeringu 2040+ kehtestamist on Kaarsilla Kinnisvara OÜ-l võimalik alustada Kalda tee 39 DP koostamisega arvestatakse Kalda tee T25 tehtud kulutustega, millest osa hüvitatakse Lidlile.** Tartu linna ja Lidli vahelisse rajatiste väljaehitamise kulude kandmise lepingusse (nr 2259, 24.06.2019) ei olnud võimalik kirjeldatud kokkulepet kanda, kuna ei olnud kindel üldplaneeringu kehtestamine Kaarsilla Kinnisvara OÜ-le soodsas lahenduses. 07.10.2021 kehtestati Tartu linna üldplaneering 2040+, kus muudeti muuhulgas üldplaneeringuga kavandatud maakasutuse juhtfunktsiooni Kalda tee 39 kinnistul. 24.06.2019 kehtinud Tartu linna üldplaneering 2030+ nägi Kalda tee 39 kinnistul ette hoonete ehitamise võimaluseta roheala. Lidl hinnangul võib PlanS § 131 lg 2 kohaselt planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringust huvitatud isikuga sõlmida halduslepingu, millega huvitatud võtab kohustuse avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee väljaehitamise seotud kulude osaliseks kandmiseks olenemata sellest, kas avalikult kasutatav tee on juba välja ehitatud või alles välja ehitamisel. **Tartu LV on käitunud sõnamurdlikult ega ole tasakaalustanud erinevate osapoolte õigustatud huve.** Olukorda ei muuda ka asjaolu, et Tartu LV on Kalda tee 39 DP menetluses küsinud Lidli arvamusele seiskohta Kaarsilla Kinnisvara OÜ-lt. RKHK on 30.11.2016 kohtuasjas nr 3-3-1-23-16 rõhutanud, et omavalitsusüksus peab planeerimismenetluses menetlusosalistega konsensust otsima ning püüdma pörkuvaid huve ühildada. Tartu LV ei ole isegi teinud pingutust, et tuua Lidl ja Kaarsilla Kinnisvara OÜ n-ö ühise laua taha, kus oleks saanud varasema põhimõttelise kokkuleppe vormistada kirjalikuks. **Pörkuvate huvide omavaheline kaalumine on omavalitsusüksuse pädevuses, kuid seda tehes on oluline järgida menetlusreegleid, kaaluda olulisi asjaolusid ja planeerimisotsust põhjendada.**

- 1.6. **Kokkuvõtvalt, Tartu LV ei ole kaalunud sisuliselt Lidli arvamuses pakutud lahendusi, kaalutud on kas asjakohatuid või eesmärgi saavutamiseks mittesobivaid meetmeid. Tartu LV ole kaalutusõiguse teostamisel sh arvestanud oluliste asjaoludega. Tulemusena ei ole Tartu LV järginud õigusaktide nõudeid (eelkõige PlanS § 3 lg 2 ja 3, § 10 lg 1, HMS § 55 lg 1).**
2. **Lidli hinnangul tuleb Kalda tee 39 DP-d ulatuslikult täiendada enne kui seda saab õiguspäraselt kehtestada.** Detailplaneeringuga planeeritav ala tuleb suurendada, et võimaldada jõustataivate kohustuste seadmine huvitatud isikule.
  - 2.1. 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 DP-s, mh nii vajalike tööde ulatuse, tehnovõrkude paiknemise kui ka ehitustööde ajakava osas.

# LIDL – TOIDUKAUPLUSED



Ainult sedasi saab välistada Kalda tee 29 kinnistul asuva kaubandushoone tegevuse seiskumist või olulist häiritust.

- 2.2. Huvitatud isikule tuleb seada täiendavalt kohustus avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee väljaehitamise seotud kulude osaliseks kandmiseks ja Lidlile tuleb hüvitada vastavas osas Kalda tee T25 kinnistule rajatud avalike rajatiste ehitusmaksumus.

Lugupidamisega,

Kinnisvarajuht  
Kinnisvara projektijuht

Tarvo Kubja  
Kristjan Reiska

---

## 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