



Urmas Ahven
juhataja
Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakond
Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 3
51003 Tartu
lpmko@tartu.ee

Teie 13.09.2021, nr 9-3.2/DP-20-029

Meie 17.09.2021, nr 21/09/106

Koopia:
Reno Laidre
reno.laidre@tartu.ee

Aire Priks
aire.priks@tartu.ee

Ingrid Voolaid
Ingrid.Voolaid@raad.tartu.ee

Lina tn 11, Turu tn 23, Turu tn 25 kruntide ja lähiala detailplaneeringu korrigeerimise vajadusest

Olete oma 13.09.2021 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**) korrigeerimise vajaduse kohta. 13.09.2021 kirjas leiate, et Detailplaneeringu koostamisel ei ole arvestatud varasemate märkustega ning lahendus on vastuolus algatamise otsuses toodud tingimustega. Järgnevalt vastame teie seisukohtadele vastavalt 13.09.2021 kirjas toodud järjekorrale.

1. Juhtisite tähelepanu, et 16.07.2021. a kirja nr 9-3.2/DP-20-029 kohaselt tuleb planeeringualaga piirneva Turu tänava osas lähtuda olemasolevast olukorrast.

Meile teadaolevalt oli 29.07.2021 esitatud Detailplaneeringu Turu tn liikluslahenduse osa linna spetsialistidega läbi räägitud ja koostatud, sh koostöös Turu tn 18 krundi ja lähiala detailplaneeringu koostajaga. Lahendus on koostatud liikluspetsialisti poolt, kes on arvestanud ka liiklusohutusega ja sarnastele ristmikutele esitatavate nõuetega. Seega, selline rõhutatud märkus on üllatav.

2. Palute rõhutatult parkimiskohtade maksimumarvu määramisel lähtuda algatamise otsuses toodust ja võtta aluseks standardis määratud arv (54). Selgitate samas Tartu linna liikuvuskorralduse põhimõtteid ja autokasutusega seotud eesmärgid.



Algamise otsuse p 4.7.1 kohaselt tuleb autode ja jalgrataste parkimine lahendada krundisiseselt, lähtudes Eesti Standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad". Kuna meile teadaolevalt ei ole Tartu linnal liikuvuskorralduse põhimõtted ja autokasutusega seotud eesmärgid Detailplaneeringu koostamise ajal muutud ja parkimiskohtade maksimum arvu osas pole varem esitatud piirangut, siis on selline märkus üllatav.

Eelneva valguses jääb selgusetuks, millise osaga algamise otsusest ei ole 29.07.2021 esitatud Detailplaneering kooskõlas. Parkimiskohtade arvestamisel on lähtutud nõutud standardist ja kehtivast Tartu linna üldplaneeringust (edaspidi **Üldplaneering**). Antud asukohas ei kohaldu vastavalt Üldplaneeringule selliseid nõudeid, mille kohaselt oleks tuleks vastavalt standardile määrata maksimaalselt 54 parkimiskohta. Tuletame meelde, Tartu Linnavalitsuse spetsialistidele on teinud varasemalt muret nähtavate avaparklate tekkimine, mitte konkreetset parkimiskohtade maksimum arv.

3. Juhite tähelepanu, et Detailplaneeringu algamisel fikseeriti, et planeeringu koostamisele asudes ei saa lähtuda algamise taotlusele lisatud eskiislahendusest. Leiate, et Lina ja Turu tänava äärde tuleb hoone esimesele korrusele planeerida avalikult kasutatavad kaubandus-teeninduspinnad vähemalt 2/3 kaubandushoone ehitusalusest pinnast. Nõuate vastava kaubandus- ja teeninduspinna ulatuse näitamist joonisel. Samuti soovite põhjendust ehitusalusepinna suurendamiseks võrreldes algamisega.

Oleme varasemalt, sh viimati 07.06.2021 kirjaga, selgitanud millistel alustel Lidli kauplusi arendatakse ja millises ulatuses on võimalik ruumilisi valikuid teha. Me ei hakka käesolevaga neid selgitusi kordama. Küll aga peame kohaseks välja tuua uuesti, et Detailplaneering vastab Üldplaneeringule. Lidl Eesti OÜ on teinud oma investeerimis- ja arendusplaanid lähtuvalt Üldplaneeringust, sh oleme kandnud kulutusi kinnistute omandamiseks, erinevateks uuringuteks, Detailplaneeringu koostamiseks, jm. Mitte ainult meil ei lasu põhjendamise kohustus, vaid ka kohalik omavalitsus peab põhjendama tehtavaid valikuid ja esitatavaid nõudmisi. Kõiki kohaliku omavalitsuse seisukohtade muutmisi ei saa taandada ettevõtlusega kaasnevatele riskidele, eriti kui valikuid tehes on usaldatud kehtivaid haldusakte (nt Üldplaneeringut).

Selgitame, et ehitusaluse pinna suurenemine võis tekkida olukorras, kus paralleelselt Detailplaneeringuga koostatakse ehitusprojekti ja mõningad (hoone evakuatsiooniteedega) tehtud täpsustused nõudsid suuremat ehitisealust pinda.



Me ei saa nõustuda kaubandus-teeninduspindade kohta esitatud alusetu nõudega. Esimesele korrusele planeeritavate avalikult kasutatavate kaubandus-teeninduspindade kohta ei ole kehtivates õigusaktides või ruumilistes planeeringutes esitatud minimaalset mahunõuet. Sellise nõudega sekkub Tartu Linnavalitsus põhjendamatult ettevõtlusvabadusse, määrares ära, kuidas hoone omanik saab oma omandit täpselt kasutada. Selline täpne mahuline nõue on esitatud Detailplaneeringu menetluses esmakordselt.

4. Olete teinud mitmeid ettepanekuid hoonestatava krundi kohta – palunud korrigeerida või muuta Detailplaneeringus mõnd sõnastust ja täiendada joonist. Muudatused viiakse Detailplaneeringusse sisse.
5. Olete teinud mitmeid ettepanekuid Lina tänava kajastamise kohta – palunud korrigeerida joonist. Muudatused viiakse Detailplaneeringusse sisse.
6. Olete teinud mitmeid ettepanekuid haljastuse krundi kohta – palunud korrigeerida haljastuse lahendust. Muudatused viiakse Detailplaneeringusse sisse.
7. Olete teinud mitmeid ettepanekuid Detailplaneeringu seletuskirja kohta – palunud korrigeerida või muuta Detailplaneeringus mõnd sõnastust ja täiendada joonist. Muudatused viiakse Detailplaneeringusse sisse.

Arvestades Detailplaneeringu menetluse pikkust ja eriti seda kui kaua on võtnud aega 29.07.2021 esitatud planeeringulahendus linnal läbi töötada, sooviksime esimesel võimalusel vastava valdkonna abilinnapea, Tartu Linnavalitsuse Linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja ja Detailplaneeringute teenistuse juhatajaga kohtuda. Paratamatult jääb mulje, et kirjavahetust pidades me n-ö räägime üksteisest mööda olukorras, kus kõikidele osapooltele on teada arutluse all oleva detailplaneeringu põhilahendus ja võimalused seda kujundada.

Kui peate oluliseks, siis palun kaasake koosolekule täiendavalt spetsialiste, kuid palume koosolek korraldada hiljemalt järgneva nädala jooksul. Eelistatud kuupäevad oleksid 23.-24.09.2021 või 27.-29.09.2021. Kokkusaamine võiks toimuda Tartus Linnavalitsuse ruumides. **Ootame teie vastust esimesel võimalusel, kuid mitte hiljem kui 20.09.2021.**

LIDL – TOIDUKAUPLUSED



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