



Tartu Linnavalitsus
Raekoja plats 1a, Tartu
lv@tartulv.ee
lpmko@tartu.ee

19. oktoober 2022

Kalda tee 35 detailplaneeringu menetlusest

Vastuseks Teie 18.10.2022 kirjale nr 9-3.2/DP-18-020 teatame järgmist.

Kirjas märgite, et kuna Kaarsilla Kinnisvara OÜ kooskõlastus planeeringu lahendusele puudub, tuleb esitada linnale maaomanike ühine kinnitus, et planeeringu lahendusega ollakse nõus või muuta planeeringu lahendust ja esitada see linnale ülevaatamiseks ja seisukoha andmiseks.

Teie seisukohal puudub õiguslik alus.

Oleme varasemalt selgitanud, et detailplaneering näeb ette servituutide seadmise vajaduse (PlanS § 126 lg 1 p 17) ning detailplaneeringu elluviimise eelduseks on servituudi seadmine. Eeltooduga nõustus sõnaselgelt ka kohalik omavalitsus 22.09.2022 kirjas nr 9-3.2/DP-18-020.

12.10.2022 edastas OÜ Kaarsilla Kinnisvara kirja, milles teatas, et kuna nende kooskõlastuskirjas toodud tingimus s.o. servituudi seadmise kokkulepe ning nende poolt nõutav summa ei ole tasutud, siis võetakse enda kooskõlastus tagasi. Vastav kiri ei ole aluseks detailplaneeringu kehtestamise otsustamise viivitamisel. Vastasel juhul oleks detailplaneeringu menetlus aluseks mistahes tingimusi nõuda servituudi seadmisel, kuna detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik oleks sundseisus. PlanS ei näe ette vastavat võimalust ega saagi näha – detailplaneeringu ülesanne on servituudi seadmise vajaduse määramine, mitte aga isikute tsiviilõiguslikesse suhetesse sekkuda.

OÜ Kaarsilla Kinnisvara on detailplaneeringu menetlusse kaasatud ning isik on enda seisukoha detailplaneeringu menetluses esitanud. Detailplaneeringule ei esitanud OÜ Kaarsilla Kinnisvara ühtegi sisulist vastuväidet, vaid seadis üksnes tingimused servituudi tasu osas. Servituudi tasu ei ole detailplaneeringu raames lahendatav küsimus, vaid kokkuleppe mittesaavutamisel lahendatakse vaidlus tsiviilõiguslikult. Samuti ei näe õigusaktid ette, et detailplaneeringu kehtestamise eelduseks on naaberkinnistu omaniku nõusolek. Oluline on, et naaberkinnistu omanik on detailplaneeringu menetlusest teadlik ning tal on olnud võimalik enda seisukoht esitada. Vastav nõue on täidetud.

Seega puuduvad takistused detailplaneeringu kehtestamiseks. Detailplaneering näeb ette tingimuse, et detailplaneeringu elluviimise eelduseks on servituudi seadmine. Detailplaneeringu kehtestamine ja elluviimine on erinevad asjad. Seeläbi ka detailplaneeringu kehtestamine OÜ Kaarsilla Kinnisvara huve ei kahjusta – detailplaneering on võimalik ellu viia peale servituudi seadmist ning juhul kui kokkulepet servituudi tingimustes ei saavutata, otsustab servituudi tingimused kohus. Seega on sisutu ka väita, et oleks välistatud detailplaneeringu elluviimine, vaid juhul kui kokkulepet ei saavutata, määratakse tasu kohtu poolt.

Lisaks esitame täiendavalt OÜ Kaarsilla Kinnisvara 14.10.2022 e-kirja, mis on 18.10.2022 edastatud ka Tartu Linnavalitsuse planeerimise ja maakorralduse osakonna juhatajale. Kahjuks ei ole Te 18.10.2022 kirjas vastavat e-kirja kajastanud. Vastavas e-kirjas märgib OÜ Kaarsilla Kinnisvara järgnevat: „Kaarsilla Kinnisvara OÜ on nõus sõlmima servituudi seadmise lepingu. Eellepingu sõlmimist ei pea Kaarsilla Kinnisvara OÜ mõistlikuks ega vajalikuks. Juhul, kui Kalda tee 35 detailplaneering kehtestatakse ja see näeb ette juurdepääsutee üle Kaarsilla Kinnisvara OÜ kinnisasja (Kalda tee 41/43) ning Kalda tee 35 krundi omanik soovib seda teed kasutama hakata, siis palume meiega ühendust võtta, et kokku leppida tee kasutamise tingimused ja sõlmida vastav leping.” Vastav e-kiri kinnitab täiendavalt, et sisulised vastuväited juurdepääsutee määramiseks ning detailplaneeringu kehtestamiseks puudusid. Lisaks märgitakse e-kirjas, et tee kasutamiseks tuleb leping sõlmida siis, kui on soov asuda teed kasutama s.t. detailplaneeringut ellu viima.

Lähtudes eeltoodust jääb kohaliku omavalitsuse viivitus detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ning Kalda tee 35 omaniku survestamisel servituudi lepingut sõlmima ebamõistlikel tingimustel arusaamatuks. Kohaliku omavalitsuse vastav käitumine on vastuolus erapooletu ning ausa haldusmenetluse põhimõtetega.

Mis puudutab OÜ Kaarsilla Kinnisvara poolt nõutavat tasu 18 000 eurot servituudi seadmise eest, lisaks 10%-le kuludest, on ilmselgelt põhjendamatu. Tegemist on juba transpordimaana kasutusel oleva maana, mistõttu täiendava transpordimaa servituudi seadmine ei vähenda kuidagi vastava maa väärtust. Maad kasutavad transpordiks mitmed teised äriühingud ja nende kliendid. Seega on küsitav kas isegi 10% kuludest on õigustatud, kuid 18 000 euro nõudmise puhul on ilmselgelt tegemist suvalise ülepingutatud summa nõudmisega. Hr Made Vares tunnistas nimetatut ka kõnes Akshay Mody'ga, et kelleltki teiselt mingeid sarnaseid summasid ei küsitavat.

Peame vajalikuks märkida, et kui ametiisik keeldub enda kohustuseks oleva toimingu teostamisest (detailplaneeringu kehtestamine) ning nõuab oma kohustuste täitmise eeldusena suure summa tasumist kolmandale eraõiguslikule isikule, võib olla tegemist tõsisemate, kuriteo tunnustega asjaoludega. Loodame siiralt, et mõistate nimetatut ning hoidute edaspidigi sarnasest tegevusest.

Lähtudes eeltoodust palume Kalda tee 35 detailplaneeringu menetluses viivitus lõpetada ning detailplaneering kehtestada.

Lugupidamisega

/digitaalselt allkirjastatud/
vandeadvokaat Silja Holsmer
OÜ Kalda tee 35 Holding esindaja

Lisa:
OÜ Kaarsilla Kinnisvara e-kiri