

Reno Laidre

Abilinnapea

TARTU LINNAVALITSUS

Raekoda

50089 Tartu

lv@raad.tartu.ee

Teie ref: 18.02.2019 nr 9-3-2/DP-17-028

Meie ref: 22.03.2019
14.01.2019

Re: Selgitus Kalda tee 29 ja lähiala detailplaneeringule esitatud seisukoha kohta

Sõiduõppe OÜ teatab käesolevaga, et 13.03.2019 avalik arutelul toodud seisukohad, põhjendused ja vastused ei ole piisavad, et loobuda oma varem avaldatud kirjalikust arvamusest. Sõiduõppe OÜ jääb oma arvamuse juurde ja selgitab siinkohal oma arvamust järgnevate täpsustustega.

Kahetsusväärne, et DP menetlust iseloomustab valede ja oluliste vastuolude esinemine, mistõttu Sõiduõppe OÜ kahtleb menetleja aususes ehk menetleja on kaotanud Sõiduõppe OÜ usalduse.

Arvaliku arutelu sissejuhatamisel tutvustati õigesti eesmärki, et iga arvamuse esitaja saab seal selgitada, mida oma arvamusega on mõelnud. Sõiduõppe OÜ pööras tähelepanu mitemele asjaolule, aga muu hulgas sellele, et menetluse koostatud esitatud arvamuste ja linna seisukohtade tabel ei kajasta kõiki arvamusi. Täpsemalt on välja jäetud järgmised punktid:

- Sõiduõppe OÜ soovib Kalda tee 27 kinnistu üürilepingu lõppedes 28.02.2022.a. pikendada seda järgnevas 5 aastaks, nagu lepingu sõlmimisel 14.02.2017.a. kokku leppisime.
- Sõiduõppe OÜ on sõlminud üürilepingu mootorsõidukijuhi koolitustel ettenähtud platsiharjutuste läbiviimiseks. Hetkel oleval platsil viiakse läbi sõiduõpet järgmistele kategooriatele – A, A1, A2, AM, B, BC, C, CE. Lisaks eelnimetatud kategooriatele viiakse läbi praktilisi harjutusi kutseliste juhtide ametikoolitusel, liiklusohutusalaseid koolitusi ning noorliiklejatele jalgratta sõidu harjutusi. Sõiduõppe OÜ teeb ettepaneku jätta planeeringust välja Kalda tee 27 kinnistu, kindlasti soovib tegutseda kinnistul Kalda tee 27 üürilepingu lõppemiseni 28.02.2022.a. ja palub Tartu Linnavalitsuselt võimalust üürida ka peale üürilepingu lõppemist 28.02.2022.a. antud kinnistut koolituste läbiviimiseks.
- Detailplaneeringuga soovitakse lahendada ligipääs kaubanduskeskuse (Kalda tee 29) krundile Kalda tee 27 krundi kaudu, kuigi praegu on kinnistule Kaldatee 29 ligipääs olemas. Sellist osalist vähendamist ei kajastu ka Sõiduõppe OÜ-ga Kaldatee 27 kohta sõlmitud kehtivas üürilepingus.

Nendele vastuväidetele ei ole vastatud ka avaliku arutelu käigus. Kohapeal menetleja antud vastus oli väga enesekindel, et seal on kõik punktid ja midagi ei ole välja jäetud. See ei vasta tegelikkusele ja on lihtsalt kontrollitav kui võrrelda arvamust tabeliga. Ilmselt on arvamuses toodud punktide maht märkimisväärselt suurem. Tegemist on pahatahtliku ja menetlusosalisi oluliselt eksitava moonutamisega. Planeerimiseseaduse sätted sisaldavad lahtist loetelu küsimustest, mis nõuavad vastamist. Menetlejal ei ole õigust oma suva ja soovide järgi piirata arvamusi. Ekslik on menetleja tõlgendus, et avalikul arutelul käsitletakse üksnes ja ainult avalikul väljapaneku tulemusi, kuigi normist tuleneb selgesõnaliselt, et vastatakse ka muudele asja puudutavatele küsimustele. Koostöö ja kaasamise kohustus sätestab, et asjassepuutuvad on isikud, kelle õigusi võib planeering

puudutada, kes on avaldunud soovi olla kaasatud. Seaduse preambulast ja järgnevast nähtuvad põhimõtted, millega eeldatakse ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvidega arvestamist, pikaajaliselt ja tasakaalustatult, soodustades keskkonnahoidu ja jätkusuutlikust. Planeeringuga tuleb luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab avalikkust planeerimismenetlusest arusaadavalt teavitama. Igaühel on õigus osaleda planeerimismenetluses ja selle ajal avaldada arvamust planeeringu kohta. Igaühel on õigus tasuta saada asjakohast teavet planeerimismenetluse ja planeeringu kohta. Selle üle ei saa olla vaidlust. Ometi on menetleja teinud otsustuse, et käsitleb puudutatud isikuid ja nende arvamusi valikuliselt.

Kalda tee 27 üürileping on küll tsiviilõiguslik suhe, aga seda on näiteks ka üldteada-tuntud kitsendused, ligipääsud ja servituudid, muud asjaõiguslikud kasutsõigused ja koormatised. Neid vaidlusi lahendatakse tsiviilkohtus. Ometi on ka planeeringu ülesanneteks lahendada neid küsimusi (planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 4) ning viimase aja suundumus on justiitsministri ringkirja kohasel lahendada võimalikult rohkem küsimusi planeerimis- ja ehitusmenetluses, ennetamaks vastavaid eraõiguslikke vaidlusi.¹ Seadusevastane on neid küsimusi eitada ja vältida, planeeringu ülesannetest ja ministri suunistest kõrvale hoida.

Sõiduõppe OÜ kiidab heaks üleskutse astuda läbirääkimistesse. Seaduslik esindaja juhatuse liige Mart Laanemäe tahab olla isiklikult läbirääkimiste juures. Samas ei ole see võimalik ajavahemikus 17.03.-31.03.2019, kuna ta viibib Eestist eemal. Ettepanek on kohtuda esimesel võimalusel aprillikuu esimese nädala jooksul. See aeg kuni kohtumiseni võiks olla piisav järelemõtlemiseks ja üksikasjalikumale ettepaneku esitamise ettevalmistamiseks, et kohtumisel oleks võimalik teha juba konkreetseid valikuid ja otsuseid selleks pädevate isikute vahel. Tuletame meelde, et menetleja vastuskirjas on antud lubadus asuda läbirääkimistesse enne detailplaneeringu kehtestamist ja esitada üksikasjalikum ettepanek edaspidi. Seda on oodatud, aga seni tagajärjetult. Avalikul arutelul viitas menetleja abilinnapea Reno Laidre isikus selleks dialoogile linnavarade osakonna juhaja Kunnar Jürgenson'ga, aga ise nentides, et kui planeeringuala ei saa kasutada ja ei saa kokkuleppele, siis on see vaidlus. Samal ajal teatas menetleja nii detailplaneeringute teenistuse juhataja Aire Priks isikus kui ka linnaplaneerimise ja maakorralduse osakonna juhataja Urmas Ahven isikus, et tõesti selgelt üürileping lõpeb ja pikendamist ette näha ei ole, vastupidiseks ei ole lootust ega ootust. Taoline lahmiv asjaajamisviis ei ole konstruktiivne, vaid ainult süvendab ebaselgust ja ebakindlust. Järeldub, et kokkulepped Tartu linnaga on justnagu sõnamurdlikud, milleks peavad olema valmis ühetaoliselt kõik Tartus tegutsevad ettevõtjad.

Rõhutame, et üürilepingu sõlmimisel oli antud lubadus seda tulevikus pikendada. Ka seadus eeldab, et rohkem kui kaheks aastaks sõlmitud üürileping muutub pärast seda tähtjatuks: võlaõigusseaduse § 310 lg 2 näeb ette, et kui vähemalt kaheks aastaks sõlmitud eluruumi üürilepingu puhul kumbki lepingupool ei teata vähemalt kaks kuud enne tähtaja möödumist, et ta ei soovi lepingu pikenemist, muutub üürileping tähtaja möödumisel tähtjatuks.

Niisamuti, materjalist ei nähtu üldse midagi olemasolevate kogukondlikke väärtuste ja neid kandva ruumilise struktuuri säilitamise kohta. Materjalist ei nähtu veel teistegi detailplaneeringu ülesannete lahendamist nagu keskkonnakaitse, müra ja saaste, liiklusohutus ja -turvalisus. Neid küsimusi on ilmselgelt lihtviisiliselt välditud või parimal juhul puudutatud väga pinnapealselt. Mõnda nendest küsimustest on küll tõenäolisemalt puudutatud sisuliselt ja hinnatud põhjalikumalt varasemate kattuvate detailplaneeringute menetlemisel. Kusjuures nende samade küsimuste tõttu ongi varasemad kattuvad detailplaneeringud olulises osas nurjunud. Seejuures on kattuv ka menetleja

1 Vt <https://www.just.ee/et/uudised/reinsalu-teede-ja-taristu-kusimused-kohaliku-omavalitsuse-uksuste-lahendada>.

ametiisikute ring, kes on ise teatanud avalikkusele vastavate takistuste esinemisest². Igakordsed menetlused peavad olema järjepidevad ja jälgitavad. Juhul kui takistused on ära langenud, siis see peab olema viidetega põhjendatud ja kontrollitav. Menetlus peab olema läbipaistev, aus ja õiglane, mitte ainult näima sellisena. Antud juhul on mulje lausa vastupidine ehk segadust tekitav ja tagaselja salatsev, vassiv ja keerutav.

Eluliselt ebausutav on muu hulgas menetleja seisukoht, et detailplaneering lõpetab igapäevase elanike rände, kuna Annelinna ca 35 000 inimesele saab veelgi kättesaadavamaks kaubandus oma kodukohas. Tähelepanuta ja arvestamata on jäetud, et iga tavapärase majapidamisega kaasneb igapäevane rände jätkumine igal juhul sõltumata kaubanduse võimalustest lähikonnas, kuna inimeste töökohad asuvad erinevates tegevuskohtades, nagu ka kohad, kus asetsevad elanikke huvitavate kultuuri ja haridusega, erinevate harrastustega seotud vajalikud tegevuskohad. Ebaproportsionaalse ulatusega planeeritud kaubandus loob uue massiivse tõmbekeskuse, mistõttu sellele alale suundub lisaks kohalikele edaspidi veel terve linna ehk kõikide linnaosade elanike ja linna külaliste ränne. Ilmne, et tegelikult mitmekordse liiklustiheduse kasvuga tekivad seal liiklусummikud, eriti tiptundidel, kus osalevad ka lapsed, kelle eest tuleks seista, sest nad vajavad kaitset, mis peaks olema iseenesest mõistetav, mida peaks võtma tõsiselt. Siis see ei ole enam tasakaalukas ja turvaline elukeskkond. Antud juhul muudetakse elukeskkonda tundmatuseni ühest äärmusest teise äärmusesse, millega diskrimineeritakse ja tõrjutakse väljakujunenud eelistusi rahulikumate, vaiksemate ja turvalisemate väärtustega keskkonda. Menetleja ei ole lükanud ümber, et kindlasti on võimalikud mõistlikumad ja mõõdukamad positiivsed lahendused, milliseid ei ole üldse kaalutudki. Neid muudatusi saaks teha pikemaajalisemalt, aga selle asemel toimub kõik väga äkki, ülepingutatult agressiivselt.

Sõiduõppe OÜ on avatud ettepanekutele ja ei ole kaotanud usku, et koostöö ja kaasamine on reaalne edaspidi.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Karol Kampus
Lepinguline esindaja
Sõiduõppe OÜ

2 Vt nt <http://www.tartuekspress.ee/index.php?page=1&id=2999&type=2>, <https://arileht.delfi.ee/news/uudised/tartu-annelinna-kerkib-kaubanduskeskusi-nagu-seeni?id=51119990>, <https://arileht.delfi.ee/news/uudised/saastukett-lidl-avab-tartus-kolm-kauplust?id=11647573>, jne