



Tori Vallavalitsus
tori@torivald.ee

21. veebruar 2022

Vastuväite esitaja:

Vändra Tarbijate Ühistu
vandra.ty@vandra.coop.ee

Vastuväite esitaja esindaja:

vandeadvokaat Silja Holsmer
Advokaadibüroo Supremia
Telliskivi 60, 10412 Tallinn
e-post: silja.holsmer@supremia.ee
tel +372 5098787

Sindi keskuse detailplaneeringu menetlus

Käesolevaga esitab Vändra Tarbijate Ühistu omapoolsed vastuväited Sindi keskuse (Jaama tänava lähiala) detailplaneeringu (edaspidi **Detailplaneering**) lähteseisukohtadele.

1. Detailplaneeringu menetlus ei ole kohane menetlus

Detailplaneeringu materjalide kohaselt on Detailplaneeringu koostamise eesmärk Sindi linna keskusalade kaasajastamine sh keskväljaku ja sellega seotud taristu kavandamine ning Sindi keskuse arhitektuurikonkursi tulemuste elluviimiseks vajaliku ehitusõiguse määramine, planeeringuala tänavavõrgustiku, tehnovõrkude, liikluskorralduse, heakorralahenduste ja krundistruktuuri korrastamine, uute (vajadusel ka olemasolevate) kruntide maakasutuse juhtotstarbe, sihtotstarbe, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, olemasolevatele ja moodustatavatele kruntidele juurdepääsude tagamine, tehnovõrkude ja avalikult kasutatavate teede jaoks sundvalduse seadmine ning olemasolevate piirangute täpsustamine. Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu kohase maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks ning tee ja tehnovõrkude rajamiseks Pärnu jõe ehituskeeluvööndisse.

Seega on Detailplaneeringu eesmärk Sindi linna keskusalade kujundamine, mis oma olemuselt vastab üldplaneeringu koosseisus planeerimisele kuuluva hulka. Üldplaneeringu eesmärk kogu valla või linna territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määramine. Vaieldamatult on linna keskväljaku planeerimine linna ühe olulisema osa planeerimine, mis eeldab kogu linna keskusalade kui terviku planeerimist, erinevate alternatiivide kaalumist ja seeläbi parima tasakaalustatud lahenduse leidmist. Vastavaid eesmärke on võimalik saavutada üldplaneeringu menetluse raames.

Käesoleval hetkel toimub ka Sindi linna üldplaneeringu menetlus ning vastava menetletava üldplaneeringu raames on võimalik ka asjakohaselt planeerida Sindi linna keskväljak arvestades linna terviklikuna ning leides erinevate asukohtade analüüsi tulemusel parima tasakaalustatud lahenduse. Vastavaid eesmärke Detailplaneeringu menetluse raames saavutada ei ole võimalik. Kohtupraktikas on korduvalt rõhutatud, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise saab olla erandlik näiteks peale üldplaneeringu kehtestamist tekkinud ülekaaluka ja õiguspärase erahuvi korral lähtuvalt eelkõige konkreetse kinnistu maakasutusest vmt. Käesoleval juhul vastava olukorraga tegemist ei ole, vaid kavandatakse väga ulatuslikult üldplaneeringu muutmist Sindi linna keskuse kaasajastamiseks, sh keskväljaku kavandamist.



Olukorras, kus linna keskväljak puudub, tuleb kaaluda erinevaid alternatiivseid asukohti vaadeldes linna keskusala terviklikuna, milleks on kohaselt menetluseks üldplaneeringu menetlus.

Seega kuivõrd on valitud vale planeerimismenetluse liik, on kogu Detailplaneeringu menetlus õigusvastane.

Taganemata eeltoodust esitame ka täiendavad sisulised vastuväited Detailplaneeringule.

2. Detailplaneeringus kavandatu rikub ebaproportsionaalselt vastuväite esitaja õigusi

Sindis, Jaama tn 8 kinnistul asub Vända Konsumi kauplus, mida igapäevaselt külastab ca 1000 klienti. Kauplushoone rekonstrueerimine toimus 2009.-2010. aastal vastavalt ehitusloale, mis lähtus konkreetsest rekonstrueerimisprojektist ning vastavale lahendusele on väljastatud kasutusluba. Vastav rekonstrueerimisprojekt sisaldas kaupluse terviklahendust koos vajaliku taristuga, sh on projektis lahendatud nii parkimisalad kui juurdepääsud. Ilma vastava parkimisalade ning juurdepääsudeta ei vastaks kauplus enam rekonstrueerimisprojektis toodule ning kaupluse kasutamine muutuks võimatuks.

Vastuväite esitaja on kategooriliselt vastu, et mistahes ehitusõigust kavandatakse vastavalt, et muutub Konsumi kaupluse senine lahendus, mis lähtub ehitusloa alusel ehitatud rekonstrueerimisprojektist ning millele on kohalik omavalitsus väljastanud kasutusloa.

Kaupluse üheks olulisemaks osaks on hea juurdepääs ning parkimisvõimalused. Vastavalt on kauplus projekteeritud ning rajatud. Olukorras, kus kaupluse parkimisalale kavandatakse linnaväljaku rajamist, ei ole arvestatud vähimalgi määral vastuväite esitaja huvidega ning õiguspärase ootusega, et kohaliku omavalitsuse poolt antud ja realiseeritud ehitusõigus jääb kehtima.

Vastuväite esitaja ei ole nõus mistahes muudatusega kaupluse territooriumi senises lahenduses. Tegemist on optimaalseima lahendusega, mis tagab nii külastajate kui teenindava transpordi ligipääsu kauplusele. Juhul kui leitakse, et kaupluse parka võiks ümber projekteerida hoone taha vmt, siis vastav lahendus ei ole ühelgi juhul aktsepteeritav. Kauplus on vastavalt projekteeritud ja rajatud ning tegemist on terviklahendusega, mille muutmine osadena ei ole võimalik. Vastastel juhul oleks tegemist olulise ettevõtlusvabaduse kui omandiõiguse riivega, milleks antud juhul alus puudub.

Ettevõtlusvabadus ning omandiõigus on isiku põhiseaduslikeks õigusteks, mida võib piirata üksnes ülekaaluka avaliku huvi korral ning sedagi kohese ja õiglase hüvitise eest. Antud juhul aga vastavat olukorda ei esine, kuna esineb alternatiive Sindi linna keskuse kavandamiseks ka vastavalt, et vastuväite esitaja õigusi ei rikuta.

Seega palume Detailplaneeringus Vändra kaupluse territooriumile mistahes objekte kavandada ega senises maakasutuses mistahes muudatusi mitte teha.

3. Ettepanek Sindi linnaväljaku kavandamiseks

Linna keskväljak peab oma olemuselt olema oluliselt suurem ja atraktiivsem ala, mis võimaldab erinevaid avalikke üritusi läbi viia ning oleks üleüldine vabaaja veetmise koht. Vastavaid näiteid on mitmetest väikelinnadest nii Eestis kui mujal maailmas, kus linnaväljaku keskseks põhimõtteks on avalikkusele suunatus ning seeläbi atraktiivsus nii linna elanike kui külaliste seas, mis eeldab ala avarust, ligipääsetavust, vaateid jne. Praegusel hetkel kavandatu vastavat eesmärki ei täida. Ilmselt ei saa pidada mõistlikuks, et linna keskväljakuks kavandatakse kaupluse parkla jättes linna kui terviku analüüsimata.



Linna keskväljakuks on sobiv asukoht vallavalitsuse hoone vahetus läheduses asuv ca 1,34 ha suurune ala (vt lisatud kaart, ala tähistatud punasega). Vastaval alal on piisavalt ruumi ja avarust, lisaks on lähedal jõgi, lauluväljak, pargid, kirik ja vallavalitsus. Alal asuvad juba avalikkuse suunatud rulapark ning tenniseväljakud. Vastavale alale linnaväljaku planeerimine teeniks oluliselt paremini avalikku huvi ega tooks kaasa ebamõistlikku omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse rikkumist, mis Detailplaneeringuga kavandatu kaasa toob. Seega teeme ettepaneku linnakeskväljak kavandada vastavale alale.

Lähtudes eeltoodust palume:

1. Lõpetada Detailplaneeringu menetlus ning valida linnakeskväljaku asukoht üldplaneeringu raames;
2. Mistahes objekti mitte planeerida Sindi Konsumi kaupluse territooriumile;
3. Sindi linnaväljak kavandada lisatud joonisel toodud alale.

Lugupidamisega

/digitaalselt allkirjastatud/
Vandeadvokaat Silja Holsmer
Vändra Tarbijate Ühistu esindaja

Lisa:
Keskväljaku võimaliku ala ettepaneku joonis