



Tarmo Karma  
Baumaster OÜ  
karma@online.ee

Teie 30.01.2019 e-kiri

Jaan Lember  
Balandis OÜ  
jaan.lember@gmail.com

Teie 16.01.2019 e-kiri

Meie 07.02.2019 nr 5-2/6823-8

### Lülle detailplaneeringust

Saaremaa Vallavalitsus (edaspidi *vallavalitsus*) edastas teile 12.01.2019 kirjaga nr 5-8/6823-6 Mägi-Kurdla küla Lülle detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse kehtetuks tunnistamise korralduse eelnõu ja kehtestamise korralduse õigustühiseks tunnistamise korralduse eelnõu.

Balandis OÜ on oma 16.01.2019 kirjas vallavalitsusele välja toonud, et üheks otstarbekamaks ja õiglasemaks variandiks probleemi lahendamisel võiks olla Laimjala valla 2010. aastal kehtestatud üldplaneeringu osaline muutmise/täiendamine, arvestades Lülle detailplaneeringu lahendusega.

Baumaster OÜ esindaja Tarmo Karmaga toimus Kuressaare linnas vallavalitsuse hoones 24.01.2019 kohtumine, kus arutati Lülle detailplaneeringu kehtivusega seotud asjaolusid. Kohtumisel tõi hr Karma välja, et tema arvates on Laimjala Vallavolikogu 26.03.2010 otsusega nr 1-1/4 kehtestatud Laimjala valla üldplaneeringu (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) seletuskiri ja perspektiivse maakasutuse kaart omavahel vastuolus, kuna üldplaneeringu seletuskirjas on toodud, et Lülle katastriüksusega piirneval siseveekogul (üldplaneeringu koostamise hetkel nimetu veekogu pindalaga 22,2 ha, käesoleval hetkel keskkonnaregistris kui Saastna laht, registrikoodiga VEE2071960) on ehituskeeluvööndi ulatuseks 50 m veepiirist, nagu ka Lülle detailplaneeringus märgitud, kuid üldplaneeringu kaardil on Lülle katastriüksusel märgitud ehituskeeluvöönd laiemalt. Eeltoodust tulenevalt järeldas hr Karma, et Lülle detailplaneeringuga ei saanud ehituskeeluvööndi vähendamiseks ettepanekut teha, kuna seadusjärgselt oli seal ehituskeeluvööndi ulatuseks 50 m veepiirist ja seega on Lülle detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas ning kehtiv.

Vallavalitsus on veel kord analüüsinud üldplaneeringut ja selles käsitletud ehituskeeluvööndi ulatust ning on tuvastanud, et Lülle katastriüksusel on ehituskeeluvööndi ulatus üldplaneeringuga määratud lähtuvalt korduvalt üleujutatava ala piirist. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 7.2 on

toodud: „Töö „Läänemere Läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveeala piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi koostamine” raames selgitati välja ajuvee piirid Saaremaa rannikul. Antud tööga määratud ajuveeala piiridele tehti kvalitatiivset kontrolli kõrvutades need AS Eesti Maaehitusprojekti poolt 1993. a. koostatud „Eesti Vabariigi rannikuvööndi kaitse skeem. Saaremaa ehituskeelualad. Laimjala vald.” töös esitatud 1 % tõenäosusega üleujutusala piiriga. Laimjala valla ÜP määrab vastavalt eeltoodud uurimistöödele korduva üleujutusega alaks Laimjala valla mereranna kogu valla piiresse jääva rannajoone ulatuses. Korduva üleujutusega ala on kantud ÜP kaardile.“

Ehituskeeluvöönd on üldplaneeringus määratud korduva üleujutusega ala järgi, sest looduskaitseaduse § 35 lõikest 4 tulenevalt koosneb korduva üleujutusega aladel ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja 200 m laiusest vööndist. Kuigi Saastna laht on siseveekogu, mitte merelaht, siis tulenevalt maapinna kõrgustest ja sellest, et Saastna laht on nii mere lähedal, jääb Saastna laht ise korduvalt üleujutatava ala sisse ja sellest tulenevalt on ranna ehituskeeluvöönd määratud ka Lülle katastriüksusel. Ka Maa-ameti kõrgusandmete (kõrgusandmete kiht on võimalik sisse lülitada Maa-ameti erinevates kaardirakendustes) järgi on osal Lülle katastriüksusest maapinna kõrgus alla 1 m. Kokkuleppeliselt on ka looduskaitseaduse § 35 lg 3<sup>1</sup> toodud, et kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole (üldplaneeringuga) määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon.

Saaremaa valla kodulehel (<https://www.saaremaavald.ee/documents/17113760/18724803/Laimjala+%C3%9CP+kaart.jpg/bbb76529-41d3-4adb-9984-102297fb0250?t=1519047654515>) oleval üldplaneeringu kaardil ei ole kahjuks tuvastatav korduva üleujutusega ala leppemärk, kuna ilmselt tulenevalt Keskkonnaameti 23.02.2010 kirjas nr HLS 14-9/09/23866-5 toodud märkusest, et ehituskeeluvööndi piirangute ulatus üldplaneeringu joonistel ei ole üheselt mõistetav ja võib jääda mulje, et korduvalt üleujutataval alal ei kehti ehituskeeluvööndi kitsendused, on korduva üleujutusega ala leppemärki üldplaneeringu kaardil muudetud või on leppemärk jäänud n.ö tehniliselt teise leppemärgi alla.

Vallavalitsus on teinud väljavõtte vallavalitsusel olemasolevatest digitaalsetest üldplaneeringu materjalidest Lülle katastriüksuse piirkonna kohta, kus on näha Saastna lahe ehituskeeluvöönd, korduvalt üleujutatav ala ja sellest tulenev ehituskeeluvöönd (lisatud). Väljavõttelt on näha, et Lülle katastriüksus jääb osaliselt üldplaneeringuga määratud korduvalt üleujutatavale alale ja asub seetõttu ka ehituskeeluvööndis. Samuti on seal näha Saastna lahe ehituskeeluvöönd. Oluline on seejuures see, et ehituskeeluvööndi ja üleujutusala osas ei ole planeeringulahendus sisulisest muutunud võrreldes kehtestatud versiooniga. Selle põhjal on vallavalitsus seisukohal, et üldplaneeringu seletuskiri ja kaart ei ole omavahel vastuolus ning Lülle detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise otsused on tehtud vastuolus üldplaneeringuga.

Oma kirjas on Balandis OÜ välja toonud, et tuleks muuta Laimjala valla üldplaneeringut. Üldplaneeringut saab muuta vaid uue üldplaneeringu kehtestamisega. Kuna Saaremaa Vallavolikogu on 27.09.2018 otsusega nr 96 algatanud Saaremaa valla üldplaneeringu koostamise ja selle kehtestamisega tunnistatakse Laimjala valla üldplaneering kehtetuks, siis eraldi Laimjala valla üldplaneeringu muutmine ei ole vallavalitsuse hinnangul tänases olukorras otstarbekas. Küll aga on võimalik teha sisuline Laimjala valla üldplaneeringu muutmise ettepanek läbi detailplaneeringu menetluse.

Eeltoodust tulenevalt teavitab vallavalitsus, et jätkab 12.01.2019 edastatud korralduste eelnõude menetlustega. Vallavalitsus on valmis kompenseerima tõendatavad põhjendatud kulutused, mis on senini tehtud seoses Lülle detailplaneeringu koostamise ja detailplaneeringu elluviimisega või finantseerima uue detailplaneeringu koostamist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mart Mäeker

Abivallavanem

Lisa: väljavõte Lülle detailplaneeringualast

Kätlin Kallas, 452 5094

[katlin.kallas@saaremaavald.ee](mailto:katlin.kallas@saaremaavald.ee)