

Kõutsi detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll

02.10.2019 Tallinna tn 10

Osalejad: Mart Mäeker (Rahandusministeerium), Mark Gritliht (Saaremaa vald), Raivo Kaseorg (Ösel Plan OÜ), Rein Nigul (huvitatud isik), Maris Karma (Tirbi küla elanik), Tarmo Karma (Tirbi küla elanik)

1. Kätlin Kallas tutvustab detailplaneeringut lühidalt. Detailplaneering algatati Pihla valla poolt kui üldplaneeringuga kooskõlas olev detailplaneering, kuna algatamise hetkel arvati, et hoonestusalade planeerimisel saab tagada üldplaneeringus sätestatud elamute minimaalse vahekauguse 75 m. Detailplaneeringu lahenduse koostamise käigus selgus, et kuna planeeringuala asub osaliselt hoiualal ja seal on inventeeritud hoiuala kaitse-eesmärgiks olev elupaigatüüp, siis algselt soovitud asukohta hoonestusala planeerida ei saa. Detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt on hoonestusalad planeeritud nii, et planeeritava Rannamänniku hoonestusalal saab elamu paigutada 75 m kaugusele Pohla kinnistu elamust. Kuid samas ei ole kahe planeeritava krundi elamute vahel tagada minimaalne 75 m. Seega on detailplaneering üldplaneeringut muutev ja menetletakse edasi üldplaneeringut muutvana.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku jooksul esitas küsimusi Pohla katastriüksuse omanik, kellele on ka kirjalikult vastatud.

M. Karma toob välja, et on detailplaneering on algatatud vana planeerimisseaduse redaktsiooni järgi ja vastavalt rakendamise seadusele tuli selle kohaselt ka lõpuni menetleda. Oma kirjas olete aga viidanud hetkel kehtivale detailplaneeringule.

M. Karma: kuidas saab planeeringu liiki selle koostamise käigus muuta? Detailplaneering on algatatud üldplaneeringuga kooskõlas ja seda on seni koostatud üldplaneeringuga kooskõlas olevata. Selle muutmise kohta ei ole tehtud ühtegi õigusakti. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlus on hoopis teine ja vald ei ole kaasanud piisavalt ümbruskonna elanikke. „Tsiteerib vana planeerimisseadust”. Olen seisukohal, et käesoleva detailplaneeringu menetlus tuleb lõpetada ja algatada uuesti.

K. Kallas: kui detailplaneeringu koostamise käigus selgub, et on vajadus üldplaneeringut mingis osas muuta, siis on seda võimalik teha ka planeeringu koostamise käigus ilma planeeringut uuesti algatamata. Oluline on, et detailplaneeringut menetletakse edasi õige planeeringu liigi järgi ja enne kehtestamist on kõik vajalikud menetlusetapid läbitud. Me oleme küsinud Rahandusministeeriumist täiendavate kooskõlastajate vajadust ja teinud detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku. Haldusakt, kus me saame sedastada, et detailplaneering on üldplaneeringut muutev, on vastuvõtmise otsus. Rahandusministeerium aktsepteerib sellist toimimist. Detailplaneeringu on algatanud niikuinii Pihla Vallavolikogu, kes algatab üldplaneeringut muutvad detailplaneeringud, seega algatamise otsuse on teinud õige haldusorgan.

Mis puutub teavitamisse, siis ka üldplaneeringu menetluses ei teavitata kõiki valla maaomanikke kirjalikult. Selleks ongi avalikud väljapanekud ja teated.

M. Karma: te ei saa üldse muuta keeldu, mis üldplaneeringuga on sätestatud.

M. Karma: lähteseisukohad kehtisid 2 aastat alates algatamisest, lähteseisukohad seega käesoleval hetkel ei kehti enam.

M. Karma. Tirbi küla elanikud ei ole nõus, et üldplaneeringut niimoodi muudetakse. Üldplaneeringus on niigi tehtud mööndus Tirbi küla osas, kuna mujal on miinimum krundi suurus 2 ha, Tirbi külas aga 0,5 ha, samas on sätestatud elamute vaheline miinimumvahekaugus, et tagada hajaasustus ja tsiteerides üldplaneeringut: „Vahekaugus on sätestatud maastiku ja asustustruktuuri säilitamiseks.” Kõutsi detailplaneeringuga ei tohi luua pretsedenti, et elamute vahelist miinimumkaugust saab vähendada. Naabrid on omavahelise kokkuleppe alusel vahekaugust vähendanud, aga me ei saa aktsepteerida sellist üldplaneeringu muutmist.

K. Kallas selgitab, et kui detailplaneeringuga tehakse selline muutmise ettepanek, siis see kehtib ainult nende kruntide puhul, see ei tähenda, et edaspidi kogu Tirbi poolsaarel tohiks elamuid lähemale ehitada.

K. Kallas toob välja, et üldplaneeringusse on vastuolu sisse kirjutatud. Kogu poolsaar on reserveeritud elamualaks, kus on sätestatud, et elamutevaheline miinimumkaugus on 75 m. Samas on krundid juba algusest peale olnud kitsad, u 50 m laiad, mis tähendab, et 75 m elamute vahekaugust ei ole võimalik naaberkrundidel tagada. Samas on igal maaomanikul õiguspärase ootus, et reserveeritud elamualal saab elamut ehitada.

M. Karma: see ongi üldplaneeringu mõte olnud, et igale krundile ei pea saama ehitada.

K. Kallas: ka käesoleval juhul on tegelikult naabrite vaheline kokkulepe, kuna Pohla kinnistu elamust on võimalik miinimumkaugus tagada, kahe planeeritava krundi elamute vahel aga mitte, kuna Rannakadastiku krundil ei saa elupaigatüübi tõttu elamut kaugemale ehitada. Ka Pohla kinnistu ja Eeriku kinnistute elamute vaheline kaugus on väiksem kui 75 m. Lisaks on Tirbi poolsaarel veel mitmeid elamuid, mille omavaheline kaugus on väiksem kui 75 m, seega ka praeguses olukorras ei ole kõikide kruntide puhul üldplaneeringu nõue täidetud. Me ei analüüsi praegu siin, millal või kuidas need elamud on üksteisele lähemale ehitatud, aga praegune situatsioon on selline. Seega ei ole selle detailplaneeringuga pretsedendi loomine.

M. Karma: las Kõutsi omanik saab oma ühe ehituskrundi, ta ei peagi 2 krunti saama. Me ei saa lasta tekkida olukorda, kus kõik hakkavad oma krunte väiksemaks jagama ja elamuid üksteisele lähemale ehitama. Tirbi küla elanikud hindavad oma privaatsust väga, samas linnalähedase asukoha tõttu on ehitussurve suur.

K. Kallas: kas huvitatud isik on nõus teisest krundist loobuma? Või on võimalik nihutada hoonestusala nii, et elamute vaheline miinimumkaugus on võimalik tagada?

R. Kaseorg ja R. Nigul: proovime hoonestusala nihutada. Samas on plaanis tellida inventuur, mis peaks näitama, kas see elupaigatüüp on realselt Kõutsi katastriüksusel olemas või mitte. Võibolla on siis võimalik hoonestusala nihutada merele lähemale ja teineteisest eemale.

Protokollis Kätlin Kallas