



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie: 21.11.2017 nr 7-2/17/100-4
ja 25.09.2017 nr 7-2/17/100-1

Meie: 18.12.2017 nr 12-2/17-745-5

Nasva alevik Luha detailplaneeringu järelevalve

Planeerimisseaduse (redaktsiooni kehtivuse lõpp 30.06.2015) § 23 lg 3 p 5 alusel esitas Lääne-Saare Vallavalitsus maavanemale järelevalve teostamiseks Nasva alevikus Luha detailplaneeringu. Maavanem tagastas kolmandat korda järelevalvesse esitatud Luha detailplaneeringu oma 28.11.2016 kirjaga nr 12-2/16-825-4 leides, et detailplaneeringu seletuskirjas esitatud põhjendused ei ole asjakohased ega piisavad üldplaneeringu muutmiseks, mistõttu tuleb detailplaneeringus loobuda sadama kavandamisest.

Neljandat korda järelevalve teostamiseks esitatud detailplaneeringus on planeeringulahendust muudetud ja loobutud sadama kavandamisest ning Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmiseks. Luha detailplaneeringu eesmärk on krundi kasutamise otstarbe, ehitusõiguse, keskkonnatingimuste, tehnovõrkude ja liikluskorraldus määramine. Täpsemalt kavandatakse detailplaneeringuga kalatiike, paadisildasid, juurdepääsutee, 2 puhkemaja, 1 abihoonet ja 5 kämpingumajakest.

Muudetud lahendusega Luha detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 10-23.07.2017 ja avalik arutelu 08.08.2017 Lääne-Saare vallamajas. Avaliku väljapaneku ajal esitasid planeeringule ettepanekuid ja vastuväiteid Nasva aleviku elanike nimel MTÜ Nasva Küla Selts. Kirjale on alla kirjutanud Margus Tasa, Piret Kuldsaar, Maaja Härmat, Maret Assafrei, Mart Tamm, Juhan Käesel, Kadri Pääsukene ja Aili Tasa. Lääne-Saare Vallavalitsus andis ettepanekute ja vastuväidete osas seisukoha 22.08.2017 kirjaga nr 7-2/17/88-3. Samuti esitas planeeringule vastuväite Margus Tasa. Margus Tasale vastas Lääne-Saare Vallavalitsus 22.08.2017 kirjaga nr 7-2/17/88-4. Ühtki vastuväidet planeeringu koostamisel ei arvestatud ja ühestki vastuväitest kirjalikult ei loobutud. Oma vastuses (e-kiri 6.09.2015) leidis Piret Kuldsaar, et vallavalitsus on küll formaalselt vastanud kõikidele punktidele, mis vastuväidetes esitati, kuid ei ole piisavalt järginud hea halduse tava ja selgitamiskohustust ega andnud põhjalikke ning arusaadavaid põhjendusi detailplaneeringu osas.

Planeerimisseaduse (edaspidi PIS) § 23 lg 3 kohaselt on järelevalve teostaja pädevuses muuhulgas planeeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha esitamine vastuväidete kohta, kui planeeringu koostamisel vastuväiteid ei arvestatud. Luha detailplaneeringu menetlusosaliste ärakuulamine toimus 10.11.2017 Saare maavalitsuse saalis. Ärakuulamisel viibisid Nasva aleviku esindajatena Kalle Kesküla, Mart Tamm, Loore Härmat ja Piret Kuldsaar, valla esindajad Urmas Sepp ja Katrin Kuusk, planeerija Pille Hein, arendaja Olev Mihkelson ning Saare Maavalitsuse esindajad Agne Peetersoo ja Jaan Leivategija. Margus Tasa vastas 28.09.2017 ja 10.10.2017 e-kirjaga saadetud kutsele ärakuulamisel osaleda, et tööülesannete tõttu ei saa ta osaleda. Ärakuulamisel käsitleti lahendamata

vastuväiteid, lisaks tõid vastuväidete esitajad välja ka uusi argumente. Kokkuvõtvalt on esitatud vastuväited ja nendele antud seisukohad järgmised:

1. Üleujutusohu

Vastuväidete esitajad märgivad, et Luha kinnistu asub Nasva jõe ja Samsoni oja piiranguvööndis ning suure esinemistõenäosusega üleujutataval alal. Hoonete rajamiseks on seal vajalik tõsta maapinda 1-1,3 m ning teed 1,2 m, mis on märkimisväärne looduskeskkonna muutmine. Ehitustegevus ning maapinna tõstmine on negatiivsete tagajärgedega Nasva jõe kalastikule linnustikule ja jõesaarte taimkooslustele. Lisaks see ohustab üleujutuste alal naaberkiinnistuid takistades maapinna ning tee tammi tõstmisega vee vaba liikumist kõrgvee perioodil ja üleujutuste ajal.

Vallavalitsus oma vastuskirjas 22.08.2017 kirjaga nr 7-2/17/88-3 leiab, et üleujutusohu vältimiseks on vastavad meetmed kasutusele võetud ja Luha detailplaneeringuga kavandatu elluviimine ei ohusta naaberkiinnistuid. Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud tingimused üleujutusohu vältimiseks vastavalt AS Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi poolt koostatud hinnangule. Üle Samsoni haru Luha maaüksusele viiva tee alla on paigaldatud truup ning teemulle on langetatud absoluutkõrgusele ca 0,25 m.

Äraakuulamisel esitasid Nasva elanikud täiendava argumendina hüdrotehnika inseneri Rein Kitsingu tähelepanekud seoses Nasva jõe üleujutustega, kus väidetakse, et Luha detailplaneeringus ette nähtud ehitiste aluse maapinna tõstmine 1,5 meetrile toob üleujutuste ajal kaasa lisapaisutuse vähemalt 0,1 m.

Vallavalitsuse vastas Rein Kitsingu tähelepanekutele oma täiendavates seisukohtades 07.11.2017 kirjas nr 7-2/17/100-2 ja on jätkuvalt seisukohal, et detailplaneeringu koostamisel on üleujutuse mõju analüüsitud. Vallavalitsus viitab Keskkonnaameti poolt 21.12.2009 kirjaga nr HLS 6-8/22482-8 heakskiidetud Luha detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruandele ja Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi 27.02.2012 koostatud arvamusele, mille kohaselt Luha kinnistul tuleb tagada looduslikule vooluhulgale vastava vee läbilaskmine, et vältida kõrgveepaisutust teetammi ja truubi taha ning leiab, et detailplaneeringu lahendus seda võimaldab.

Täiendavalt tõi Piret Kuldsaar äraakuulamisel välja, et detailplaneeringu koostamiseks kasutatud geodeetiline alusplaan ei ole korrektne ja seetõttu detailplaneeringu põhijoonisel olevad ehituskeelu- ja piiranguvööndid ei ühti põhikaardil olevatega. Peale äraakuulamist vallavalitsus tuvastas, et detailplaneeringuga määratud kalda ehituskeeluvöönd tõepoolest ei vasta Maa-ameti põhikaardil olevale ehituskeeluvööndile. Vallavalitsus esitas parandatud Luha planeeringulahenduse järelevalve teostajale 21.11.2017 kirjaga nr 7-2/17/100-4. Detailplaneeringu joonistel on korrigeeritud kalda ehituskeeluvööndi piiri vastavalt kaldajoonele Maa-ameti põhikaardil.

2. Koostöö naaberkiinnisasjade omanikega

Vastuväidete esitajad leiavad, et naaberkiinnisasjade omanikega (Oidu ja Lahe tn 10 kinnistud) ei ole tehtud koostööd, kuna planeeringut ei ole nendega kooskõlastatud.

Vallavalitsuse on 22.08.2017 vastuskirjas nr 7-2/17/88-3 seisukohal, et naaberkiinnisasjade omanikud on detailplaneeringu protsessis olnud menetlusse kaasatud, sh Oidu ja Lahe tn 10 omanikud. Kuna maaüksusi kitsendavad asjaolud ei ole muutunud detailplaneeringu lahenduse muutusega, ei ole korduvat seisukohta võetud.

Äraakuulamisel koostöö osas täiendavaid seisukohti ei esitatud.

3. Juurdepääs Luha kinnistule

Nasva Küla Selts leiab oma vastuväites, et Luha kinnistule juurdepääsuks planeeritud Lahe tänava praegune situatsioon ei ole sobilik teenindus- ega ärimaa teenindamiseks ega võimalda liikluskoormuse suurendamist. Tänavas asfaltkatte laius on vaid 3 m.

Vallavalitsus selgitab oma vastuskirjas, et munitsipaalomandis olev Lahe tänav (nr 2700093) on avalikult kasutatav tee ja selles seisund vastab Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrust nr 92 „Tee seisundinõuded“ kehtestatud tasemele. Juhul, kui peale detailplaneeringu

elluviimist on ohutu liiklemine Lahe tänaval raskendatud, tähistatakse liikluspiirangud vastavate liikluskorraldusvahenditega.

Oidu kinnistu omanik Margus Tasa viitab oma vastuväites detailplaneeringu pt 2.5, kus Luha kinnistu piires planeeritud juurdepääsutee on kavandatud avalikult kasutatavaks erateeks. Ta leiab, et Luha ja Oidu maaüksuse vahel on küll sõlmitud teeservituut, kuid see ei anna õigust kuulutada Oidu kinnistut läbiva eratee avalikuks kasutamiseks. Seetõttu ju ei saa ka tekkida Luha kinnistul avalikku ruumi ja rajada avalikult kasutatavaid teid, millele selgituses on viidatud, kuna muud juurdepääsud kinnistule puuduvad.

Vallavalitsuse selgitab vastuskirjas, et detailplaneeringuga ei määrata Oidu ja Lahe tn 10 maaüksustel olevat erateed avalikult kasutatavaks. Planeeringu elluviimiseks tuleb koostada Oidu ja Lahe tn 10 kinnistuid läbiva tee projektid ja ehitamine kooskõlastada Oidu ja Lahe tn 10 kinnistute omanikega. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on kaaluda erinevate planeerimismenetluses osalejate huvisid ning otsustada, milliste kinnistute kaudu on juurdepääsu võimaldamine mõistlik. Kuna juurdepääs Luha maaüksusele on kohtu poolt määratud üle Oidu ja Lahe tn 10 maaüksuse, on vallavalitsus seisukohal, et olemasolevate servituudialade kasutamine juurdepääsuks on otstarbekas. Kohalik omavalitsus võib juurdepääsu küsimuse lahendamisel piirduda vaid servituudi seadmise vajadusega ning edaspidised vaidlused Luha ja Oidu maaüksuste omanike vahel lahendab vajadusel kohus. Asjaõiguslikke kokkuleppeid sõlmitakse detailplaneeringust sõltumatult.

Margus Tasa oma 10.09.2017 vastuskirjas vallavalitsuse selgitustega ei nõustu. Ta leiab, et detailplaneeringus planeeritud avalikule alale on olemas teeservituut 4 m laiuse eratee kasutamiseks, kuid puudub korrektne avalik juurdepääs. Kuna avalik juurdepääs puudub, ei kehti detailplaneeringuga kavandatud ehitiste osas Looduskaitseaduse § 38, lg 5 p 10, mille kohaselt ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

4. Seosed üldplaneeringuga

Vastuväidete esitajad leiavad, et Luha kinnistu sihtotstarve Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringus on määratud kaubandus-teenindusalaks ala sobivust analüüsimata.

Vallavalitsus märgib oma vastuskirjas, et Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering kehtestati Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1. Ühisplaneeringu menetlus toimus vastavalt planeerimisseadusele, sh koostöö ametiasutustega ja puudutatud isikute kaasamine ning ettepanekute ja vastuväidete esitamine. Käesoleval hetkel on ühisplaneering kehtestatud ja enam ei ole üldplaneeringuga määratud Luha maaüksuse maakasutuse juhtotstarbe osas ettepanekuid ja vastuväiteid esitada võimalik.

5. Ehitustegevus Luha kinnistul

Vastuväidetes palutakse selgitust kaeve- ja ehitustegevuse kohta, mis on Luha kinnistul siiani toimunud.

Vastuskirjas selgitatakse, et eratee ehitamist kohalik omavalitsus ehitusseadustikust tulenevalt ei reguleeri. Siiski on looduskaitseaduse § 38 lg 3 kohaselt keelatud ehituskeeluvööndisse rajada hooneid ja rajatisi. Olemasolev tee on võimalik seadustada käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega, kuna vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 5 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele. Luha maaüksusel asuv tee on Luha detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavaks teeks. 08.08.2017 toimunud detailplaneeringu avalikul arutelul kinnitas arendaja, et tiigid rajati Luha maaüksusele peale vastava ehitusloa väljastamist ja enne selle tühistamist. Ehitusseaduse (redaktsiooni kehtivuse lõpp 30.06.2015) ja ehitusseadustiku rikkumise ehk ehitusloata ehitamise eest algatatakse väärteo menetlus. Vallavalitsusel puuduvad tõendid ebaseaduslikult tiikide ehitamise ja arendaja ütluste ümberlükkamise kohta. Kuna väärtegu aegub kahe aasta jooksul, ei saa vallavalitsus tagasiulatavalt ebaseadusliku ehitamise eest vastutusele võtta.

PIS § 4 lg 2 järgi on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama planeeringute koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse ja õiguskindluse põhimõttega planeeringulahenduse kujundamisel võimalusel vältima huvitatud isikute õiguste riivamist. Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2 kohaselt tuleb kaalutusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. Maavanem järelevalve teostajana kontrollib muuhulgas huvide kaalumist. Maavanem ei saa asuda ise kaalutusõigust teostama ja planeeringu sisu üle otsustada, vaid annab oma seisukoha vastavalt sellele, kas ja kuidas kohalik omavalitsus on planeerimisotsuste kujundamisel kaalutusõigust kasutanud.

Järelevalve teostaja, kaalunud esitatud vastuväiteid ja Lääne-Saare Vallavalitsuse seisukohti, leiab, et punktide 2, 4 ja 5 osas on vallavalitsus andnud piisavad selgitused ja nende osas ka ärakuulamisel uusi asjaolusid ei selgunud. Ärakuulamisel ei saavutatud kokkulepet vastuväidete osas, mis puudutavad üleujutusohuga arvestamist ja juurdepääsu Luha kinnistule. Järelevalve teostaja seisukoht antud vastuväidete osas on järgmine:

1. Üleujutusohu

Lääne-Eesti vesikonna üleujutusohuga seotud riskide maandamiskava (http://www.envir.ee/sites/default/files/laane-est_i_maandamiskava.pdf) alusel on sisuliselt kogu Nasva alevik koos Kuressaare linna rannikualaga määratletud üleujutusohuga seotud riskipiirkonnaks. Üleujutusohuga seotud risk on üleujutuse esinemise tõenäosus koos üleujutusest inimese tervisele, varale, looduskeskkonnale, kultuuripärandile ja majandustegevusele põhjustatud võimalike kahjulike tagajärgedega. Kogu üleujutatava ala pindala on 2470,6 ha (üleujutuse tõenäosus kord 10 aasta jooksul). Üleujutuse tekkepõhjuseks on Nasval meretaseme tõus. Väikeste maapinna kõrguste tõttu põhjustab Nasval ulatuslikku üleujutust juba merevee taseme tõus 1,24 meetrini. Maandamiskava soovitab riskide maandamiseks planeeringutes üleujutusohuga seotud riskidega arvestada sh potentsiaalsete negatiivsete mõjudega.

Järelevalve teostaja leiab, et Luha detailplaneeringu koostamisel on üleujutusohuga arvestatud, teostatud on keskkonnamõju strateegiline hindamine ja tellitud eksperthinnag, et saavutada lahendus, mis leevendaks võimalikke üleujutusega seotud kahjustusi nii Luha kinnistule kavandatavatele hoonetele kui naaberaladele. Nasva elanike mure üleujutustega kaasnevate võimalike kahjude pärast on mõistetav, kuid arvestades Luha kinnistul kavandatava maapinna tõstmise pindala (hoonete alune pind 340 m², millele lisandub parklate ja teede alune pind, kokku ligikaudu 1000 m²) on ebatõenäoline, et see suudab mõjutada üleujutuste ulatust ja suurust Nasval. Asudes üleujutusohu riskiga alal, tuleb nii Luha kinnistu arendajal kui Nasva elanikel üleujutusohuks valmis olla.

2. Juurdepääs Luha kinnistule

Juurdepääs Luha kinnistule kavandatavatele ehitistele on kavandatud mööda avalikus kasutuses olevat Lahe tänavat, üle Lahe tn 10 ja Oidu kinnistute kulgeva eratee ja mööda Luha kinnistul olevat avalikus kasutuses oleva tee. Lahe tn 10 ja Oidu kinnistu on Luha kinnistu kasuks koormatud teeservituudiga, mis võimaldab teed kasutada Luha kinnistu omanikul ja külalistel.

Järelevalve teostaja leiab, et sellisel moel on juurdepääs Luha kinnistu külastajatele tagatud, siinkohal ei oma tähtsust, kas tegu on avalikult kasutatava teega või teeservituudiga koormatud erateega. Mis puudutab Lahe tänava sobivust Luha kinnistu teenindamiseks, siis Lahe tänava osas täidab omaniku ülesandeid kohalik omavalitsus ja tema ülesanne on seista selle eest, et teel oleks tagatud turvaline liiklus.

Eeltoodust tulenevalt leiab järelevalve teostaja, et esitatud vastuväited ei takista planeeringu kehtestamist. Detailplaneeringut koostades on võimalikult arvestatud olulisi asjaolusid, nii era- kui avalikku huvi. Detailplaneeringu kehtestamine ei too kaasa kolmandate isikute õiguste ülemäärast riivet. Siinkohal märgin, et Luha detailplaneeringu oli maavanemale

järelevalve teostamiseks esitatud neljandat korda ja ka eelmistel kordadel on käsitletud samu vastuväiteid. Siinkohal märkin, et Luha detailplaneeringu oli maavanemale järelevalve teostamiseks esitatud neljandat korda ja ka eelmistel kordadel on käsitletud samu vastuväiteid. Riigikohus on rõhutanud, et planeerimismenetluse käigus tuleb arvestada kõiki põhjendatud huve (Riigikohtu halduskolleegiumi otsus nr 3-3-1-54-03), märkides samas, et planeeringu menetlemisel ei tohiks positiivse lahenduse saavutamisel otsustavaks saada näiteks mõne menetlusosalise soovimatus või suutmatus üldse kokkuleppele jõuda. Vastavalt planeerimisseaduse (redaktsiooni kehtivuse lõpp 30.06.2015) § 23 lg 6 annan heakskiidu Luha detailplaneeringule ja teen ettepaneku selle kehtestamiseks.

Juhin tähelepanu, et heakskiit ei vabasta kohalikku omavalitsust detailplaneeringu kehtestamise otsuse põhjendamise kohustusest. Detailplaneeringu kehtestamise otsus on kaalutusõiguse alusel antav haldusakt ja selle põhjendustest peab nähtuma, et haldusorgan on kaalutusõigust teostades arvestanud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning teostanud erinevate huvide kaalumist ratsionaalselt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaan Leivategija

Maasekretär maavanema ülesannetes

Teadmiseks:

Piret Kuldsaar

Margus Tasa

MTÜ Nasva Küla Selts

Agne Peetersoo 452 0518

Agne.Peetersoo@saare.maavalitsus.ee