



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 09.08.2018 nr 5-2/5212-1
Meie 01.10.2018 nr 14-11/6314-7

Nasva alevikus Luha detailplaneeringu järelevalve

Austatud härra Mäeker

Planeerimisseaduse (redaktsiooni kehtivuse lõpp 30.06.2015) alusel saatis Saaremaa Vallavalitsus 09.08.2018 kirjaga nr. 5-2/5212-1 Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks Nasva alevikus paikneva Luha kinnistu detailplaneeringu.

Luha kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on krundi kasutuse juhtotstarbe, ehitusõiguse, juurdepääsude, kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine, vajalike kommunikatsioonidega varustatuse kavandamine ja keskkonnatingimuste seadmine. Keset Nasva alevikku, Nasva jõe saarel ning osaliselt Nasva jõe harujõe Sampsoni idakaldal paiknev Luha kinnistu asub terviklikult ühe Eesti suurima perioodilise üleujutusohuga alal.

Tulenevalt Nasva aleviku elanike vastuseisust on Luha kinnistu detailplaneeringuga kavandatud ja seega ka planeeringu lahendusi korduvalt muudetud. Eelnevalt on Nasva alevikus paikneva Luha kinnistu detailplaneeringut esitatud järelevalve teostamiseks Saare maavanemale neljal korral. Viimati andis Saare maavanem Luha kinnistu detailplaneeringule heakskiidu 18.12.2017.a kirjaga nr 12-2/17-745-5.

Käesoleva aasta (2018) jaanuaris suunati Luha maaüksuse detailplaneering kehtestamiseks Saaremaa Vallavolikogu istungile. Seoses Nasva kogukonna vastuseisuga Luha kinnistu detailplaneeringuga kavandatavatele tegevustele ei nõustunud Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringut kehtestama, mistõttu soostus huvitatud isik muutma veelkordselt planeeringulahendust. Käesolevaga menetletavas detailplaneeringus on oluliselt vähendatud planeeritavat ehitusõigust - kavandatakse vaid 1 kahekorruseline kuue kohaline puhkemaja ja neid teenindav abihoone, maksimaalse ehitusalase pinnaga 160 m². Planeeringulahenduses on ette nähtud üks 20 m pikkune ujuv paadisild ja parkimine 6-le autole. Planeeringuala kaguservas on ette nähtud laiendada kalatiike, kinnistu põhjaservas aga rajada üks uus 1,5 m sügavune ja ligi 500 m² pindalaga kalatiik. Kalatiigid ei ole ette nähtud tööstuslikuks kalakasvatuseks. Nasva jõe tulvavete vabaks voolamiseks on juurdepääsutee muldkeha kõrgust vähendatud ja teemuldesse on kavandatud Nasva jõe harujõe, Sampsoni, vete vabaks kulgemiseks mitmed truubid.

Viimase, muudetud lahendusega, Luha kinnistu detailplaneering suunati Saaremaa Vallavalitsuse 03.07.2018 korraldusega nr 2-3/759 avalikule väljapanekule, mis toimus 19.07.-01.08.2018 Saaremaa Vallavalitsuses.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringule 2 kirja vastuväidetega, millede sisuga Saaremaa Vallavalitsus ei nõustunud. Nasva aleviku elanike nimel esitasid vastuväited Silver Sammelsaar ja Loore Härmat (kogukonna esindajana). Kirjale on alla kirjutanud Kalle Keskküla, Margus Tasa, Loore Härmat, Maaja Härmat, Mart Tamm, Avo Tamm, Juhan Käesel, Heiki Laid, Kristel Gull, Rauno Gull, Maiu Tiitmaa, Tõnis Tarvis, Saima Vanem, Pille Õunapuu, Halliki laid, Arvi Tasa, Reena Tasa, Mait Kommel, Veeli Tammel, Hjalmar Ainsalu, Silver Sammelsaar, Liivi Laht, Aivar Janson, Aivar Johanson, Ene Johanson, Henri Johanson, Siim Raadel, Kadri Pääsukene, Andres Käsper, Airike Käsper, Madis Vahter, Kai Vahter.

Saaremaa Vallavalitsus andis Loore Härmati ettepanekute ja vastuväidete osas seisukoha 07.08.2018 kirjaga nr 5-2/445-7 ja Silver Sammelsaare vastuväitele 07.08.2018 kirjaga 5-2/4552-3. Järelevalve korras toimunud Luha detailplaneeringu vastuväidete ärakuulamise ajal (03.09.2018) esitas kirjaliku vastuväite ka Margus Tasa. Margus Tasale vastas Saaremaa Vallavalitsus 10.09.2018 kirjaga nr 5-2/5649-2.

Avaliku väljapanekule järgnev avalik arutelu Luha detailplaneeringu üle toimus 08.08.2018, kus planeeringuga kavandatud lahenduste osas vastuväite esitajatega kokkuleppele ei jõutud.

Rahandusministeeriumile 09.08.2018 järelevalve teostamiseks esitatud detailplaneeringus vastab Luha kinnistu maakasutuslik juhtotstarve Kuresaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus kavandatud maakasutuslikule juhtotstarbele (kaubandus ja teenindus funktsiooniga ala), mistõttu planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut järgivat detailplaneeringut.

Järelevalvet Luha kinnistu detailplaneeringu üle teostas Rahandusministeerium vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (RT I, 23.03.2015, 3) § 1 lõikele 1 ja planeerimisseaduse (RT I, 13.03.2014, 97, edaspidi PlanS v.r) §-le 23.

PlanS v.r § 23 lõike 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 03.09.2018 Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Saare talituses.

Ärakuulamisel viibisid:

Nasva aleviku esindajatena - Loore Härmat, Maaja Härmat, Juhan Käesel, Kalle Keskküla, Margus Tasa, Silver Sammelsaar, Madis Vahter ja Mart Tamm.

Saaremaa valla esindajatena - Urmas Sepp ja Katrin Kuusk, Kätlin Kallas, Rein Kallas, Mark Gritliht.

Planeerijad: Pille Hein ja Indrek Himmist.

Arendaja: Olev Mihkelson.

Rahandusministeeriumi regionaalhaldusosakonna esindajatena - Jaan Leivategija, Tiiu Pärn ja Piret Kivi.

6. septembril k.a. esitas Loore Härmat Rahandusministeeriumile taotluse, millega palus võimalusel peatada Rahandusministeeriumi-poolsete lõplike otsuste vastuvõtmise Saare maakonnas asuva Luha kinnistu detailplaneeringu asjas seni, kuni Keskkonnainspeksioon on Nasva kogukonna poolt 16. augustil 2018 ja kordusena 28. augustil 2018 edastatud teabenõude alusel edastanud omapoolse seisukoha Luha kinnistul ehituskeeluvööndisse omavoliliselt ehitatud tee osas ja looduskeskkonnale tekitatud kahju osas.

12. septembril k.a. esitas Saaremaa Vallavalitsus täiendatud Luha kinnistu detailplaneeringu järelevalve teostajale. Planeeringu täiendamine oli tingitud asjaolust, et varasem redaktsioon oli ebatäpne.

Tulenevalt Loore Härmati esitatud taotlusest tuleb antud juhul kõigepealt lahendada planeeringu järelevalve menetluse peatamise küsimus ja seejärel on võimalik anda hinnang esitatud planeeringule.

Menetluse peatamise taotluse osas asun seisukohale, et järelevalvemenetluse peatamine ei ole antud juhul põhjendatud.

Antud juhul on tegu üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu menetlusega. Seega antud menetluses PlanS v.r § 23 lõike 3 punktide 1; 2; 4 ja 5 alusel antakse hinnang planeeringu õigusaktidele vastavusele, kontrollitakse planeeringu liigilt üldisemale kehtestatud planeeringule vastavust, kontrollitakse riigi huvide järgimist, toimub esitatud vastuväidete ärakuulamine ja esitatakse seisukoht vastuväidete kohta. Keskkonnainspeksiooni poolt läbiviidava võimaliku järelevalve käigus hinnatakse planeeringualal (Luha kinnistul) toimunud tegevuste õiguspärasust. Need kaks menetlust ei ole omavahel seotud. Keskkonnainspeksioon ei kontrolli antud juhul detailplaneeringuga kavandatava lubatavust ega anna oma menetluse käigus hinnangut sellele, kas Luha detailplaneeringu kehtestamine on lubatav või mitte. Seetõttu ei ole järelevalvementluse peatamine antud juhul põhjendatud ja selle peatamiseks puuduks ka õiguslik alus.

Kokkuvõtvalt on esitatud vastuväited ja nendele antud kohaliku omavalitsuse vastused järgmised:

1. Luha kinnistu detailplaneeringu seosed Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga. Luha kinnistule üldplaneeringus määratud juhtotstarbe küsitavus.

Vastuväidete esitajad leiavad, et Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus Luha kinnistule määratud juhtotstarve (kaubandus ja teenindusala) on selleks määratud maa-ala sobivust eelnevalt 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 toimus koostöös ametiasutustega, puudutatud isikute kaasamine ning võimalus ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks. Käesoleval hetkel on ühisplaneering kehtestatud ja enam ei ole üldplaneeringuga määratud Luha maaüksuse maakasutuse juhtotstarbe osas ettepanekuid ja vastuväiteid esitada võimalik.

2. Nasva jõe üleujutusohu.

Vastuväidete esitajad märgivad, et Luha kinnistu asub Nasva jõe ja tema harujõe Sampsoni 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 ohustab naaberkinnistuid täiendav

üleujutusaegne liigvesi, mis tekib maapinna ja juurdepääsutee tammi tõstmisest ja vee vaba liikumise takistamisest.

Vallavalitsus leiab, et üleujutusohu vältimiseks on vastavad meetmed kasutusele võetud ja Luha detailplaneeringuga kavandatu elluviimine ei ohusta naaberkinnistuid. Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud tingimused üleujutusohu vältimiseks vastavalt AS Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi poolt koostatud hinnangule. Üle Sampsoni haru Luha maaüksusele viiva tee alla on paigaldatud truup ning teemulle on langetatud absoluutkõrgusele ca 0,25 m.

Ärakuulamisel 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.

3. Koostöö naaberkinnisasjade omanikega.

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

Vallavalitsus on 07.08.2018 vastuskirjas nr 5-2/445-7 seisukohal, et naaberkinnisasjade 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.

Ärakuulamisel koostöö osas täiendavaid vastuväiteid ei esitatud.

4. Asjakohaste mõõdistuste ja mõjuhindangute puudumine ning Luha kinnistu detailplaneeringujärgsete arendustegevuste mõju naaberkinnistutele.

Vastuväidete esitajad on seisukohal, et üleujutusohu väljaselgitamiseks naaberkinnistutele peab tellima Nasva jõe geodeetilise mõõdistuse, kuna Nasva kogukonna poolt tellitud ekspertarvamus ei lähe kokku detailplaneeringu koostamise käigus tellitud erinevate uuringutega. Samuti soovivad vastuväidete esitajad lisauuringute läbiviimist hindamaks planeeritavate kalatiikide mõju Nasva jõe looduslikule seisundile.

Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu koostamise käigus on looduslike aspekte analüüsitud ning erinevates hinnangutes on üleujutusohu käsitletud (Keskkonnaameti poolt 21.12.2009 kirjaga nr HLS 6-8/22482-8 heakskiidetud Luha detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne, Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi 27.02.2012 koostatud arvamus, Urmas Nugin OÜ poolt koostatud ekspertarvamus „Luha kinnistu detailplaneeringuga kavandatud tegevuse mõju Nasva jõe poolt tingitud üleujutusele“). Tulenevalt eelnevast on Luha detailplaneeringu koostamisel täidetud planeerimisseaduses ja Kuressaare Linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus määratud eesmärgid.

Käesoleval ajal koguneb vesi Nasva jõe kõrgvee ajal Luha maaüksusele tulenevalt looduslikust olukorrast. Luha maaüksuse pinnase osalisel tõstmisel väheneb kahtlemata veehulk, mis koguneb Luha maaüksusele, kuid tuginedes ekspertarvamusele on vallavolikogu seisukohal, et Luha maaüksuse omanik ei ole kohustatud Nasva jõe kõrgveet enda maaüksusel

koguma ja immutama ning maaüksuse otstarbeka kasutamise eesmärgil on pinnase tõstmine detailplaneeringus kavandatud mahus lubatud. Planeeritud tegevusega ei piirata ka vee vaba liikumist Nasva jões, mis võiks põhjustada täiendavat üleujutuseohtu suurenemist. Nasva jõgi on riigi omandis ja selle läbilaskvuse eest vastutab riik. Kehtivas Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavas on Nasva jõe seisundi hinnang hea (kättesaadav http://www.envir.ee/sites/default/files/laane-eesi_vesikonna_veemajanduskava_2.pdf).

Vallavalitsus ei pea täiendavate hinnangute tellimist kalatiikide võimaliku mõju hindamiseks vajalikuks, kuna mõju on KSH aruandes hinnatud. KSH aruande vastavust nõuetele hindab Keskkonnaamet, kes andis aruandele heakskiidu. Seega on strateegilise dokumendi (detailplaneeringu) koostamisel keskkonnamõjusid hinnatud vastavalt kehtivatele seadustele. Ehitusloa menetluses otsustab pädev asutus keskkonnamõju hindamise algatamise vajaduse. Seega saab vajadusel vähitiigi mõjusid Nasva jõele hinnata järgmistes etappides.

5. 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. Tänavasfaltkatte laius on vaid 3 m.

Vallavalitsus selgitab oma vastuskirjas 07.08.2018 nr 5-2/4552-3 Silver Sammelsaarele, 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 punktile 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 läbiv 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.

Vallavalitsus selgitab oma vastuskirjas 10.09.2018 nr 5-2/5649-2 Margus Tasale, 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 14.09.2018 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 looduskaitse seaduse § 38 lõige 5 punkt 10, mille kohaselt ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele.

6. 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 lõike 3 kohaselt keelatud ehituskeeluvööndisse rajada hooneid ja rajatisi. Olemasolev tee on võimalik seadustada käesoleva detailplaneeringu kehtestamisega, kuna vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõikele 5 ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele. Luha maaüksusel asuv tee on Luha detailplaneeringuga määratud avalikult kasutavaks 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 algatakse väärteo menetlus. Vallavalitsusel puuduvad tõendid ebaseaduslikult tiikide ehitamise ja arendaja ütluste ümberlükkamise kohta. Kuna väärtegu aegub kahe aasta jooksul, ei saa vallavalitsus tagasiulatuvalt ebaseadusliku ehitamise eest vastutusele võtta.

Vastavalt PlanS v.r § 4 lõikele 2 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 lõike 2 kohaselt tuleb kaalutusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. Rahandusministeerium järelevalve teostajana kontrollib muuhulgas huvide kaalumist. Rahandusministeerium 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 Saaremaa Vallavalitsuse seisukohti, leiab, et punktide 1, 3, 4 ja 6 osas on vallavalitsus andnud piisavad selgitused ja nende osas ei selgunud ka ärakuulamisel uusi asjaolusid.

Ärakuulamisel ei saavutatud kokkulepet vastuväidete osas, mis puudutavad üleujutusohuga arvestamist ja juurdepääsu Luha kinnistule. Järelevalve teostaja seisukoht antud vastuväidete osas on järgmine:

Üleujutusohu.

Lääne-Eesti vesikonna üleujutusohuga seotud riskide maandamiskava (http://www.envir.ee/sites/default/files/laane-estis_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 soovib 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 eksperthinna, 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 160 m², millele lisandub parklate ja teede alune pind, kokku ligikaudu 650 m²) on ebatõenäoline, et see suudab mõjutada üleujutuste ulatust ja suurust Nasval. Asudes üleujutusohu riskiga alal, tuleb nii Luha kinnistu arendajal kui Nasva elanikel üleujutusohuga arvestada.

Juurdepäas planeeritavale alale.

Juurdepäas Luha kinnistule planeeritud ehitistele on kavandatud mööda avalikus kasutuses olevat Lahe tänavat, üle Lahe tn 10 ja Oidu kinnistute kulgeva eratee ja mööda Luha kinnistul olevat avalikuks kasutuseks ette nähtud erateed. Lahe tn 10 ja Oidu kinnistu on Luha kinnistu kasuks koormatud teeservituudiga, mis võimaldab teed kasutada Luha kinnistu omanikul, külalistel ja kasutajatel.

Järelevalve teostaja leiab, et sellisel moel on juurdepäas 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.

Tulenevalt esitatud vastuväidetest märgin, et eelnevalt on Luha kinnistu detailplaneering esitatud järelevalve teostamiseks Saare maavanemale neljal korral ja käesolevaga Rahandusministeeriumile järelevalve teostamiseks esitatud Luha detailplaneeringus käsitletakse sisuliselt ühtesid ja samu vastuväiteid. Samas on järelevalvesse esitatud planeeringulahenduses oluliselt vähendatud kavandatud ehitusmahtu ja selle koostamisel on arvestatud ja kaalutletud olulisi asjaolusid, nii era- kui avalikku huvi. Detailplaneeringu kehtestamine ei tooks kaasa kolmandate isikute õiguste ülemäärast riivet.

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.

Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Saare talituse poolt 03.09.2018 läbiviidud vastuväidete ärakuulamise käigus selgus, et detailplaneeringu seletuskirja erinevate punktide osas esines vastuolu. Seletuskirja punktis 2.4 väidetakse, et kalatiikide alt väljakaevatav pinnas kasutatakse tiikide vahelise ala täiteks ning hoonestusala maapinna tõstmiseks ja seletuskirja punktis 2.9 väidetakse, et planeeringuga kavatakse tõsta ainult hoonete alla jääv maapind (160 m²) ca 150 cm kõrgusele, selleks, et üleujutusvesi saaks kinnistul vabalt voolata. Seletuskirjas puudub viide – kuidas ja kuhu teisaldada kalatiikidest väljakaevatava pinnase ülejääk.

Järelevalve teostaja palvel esitas Saaremaa Vallavalitsus 12.09.2018 Rahandusministeeriumile Luha kinnistu detailplaneeringu seletuskirja ja jooniste osas korrigeeritud lahenduse.

Tutvunud Luha kinnistu detailplaneeringu materjalidega selgub, et seletuskirja on täiendatud ja detailplaneeringu põhijoonisel on vähendatud kinnistu põhjaossa kavandatud kalatiigi pindala 1500 m² võrra.

Vaatamata planeeringus tehtud korrektuurile esineb vastuolu jätkuvalt Luha detailplaneeringu seletuskirja punktide 2.4; 2.9 ja 6.1 ning vertikaalplaneerimise joonise vahel. Seletuskirja p. 2.4 teise lõike kohaselt kasutatakse kalatiikide alalt väljakaevatav pinnas tiikide vallitusena ning hoonestuse aluse maapinna tõstmiseks. Seletuskirja p. 2.9 „Vertikaalplaneerimine“ esimese lause kohaselt on kavandatud tõsta ainult hoonestuse alla jääv maapind kõrgusele 1,5 m, ülejäänud osas olemasolevat maapinda ei tõsteta. Ka ärakuulamisel selgitas Saaremaa Vallavalitsuse esindaja, et planeeringu kohaselt on võimalik tõsta üksnes hoonete alust maapinda kuni 1,5 meetri kõrguseks. Muus osas maapinna kõrguse tõstmist planeeringualal ei kavandata.

Samas on vertikaalplaneerimise joonisel märgitud täidetavaks kogu planeeritav hoonestusala, mis visuaalselt joonist hinnates on ca 2000 m² suurune ala. Antud juhul tuleb selgitada, et hoonestusala ja hoonestuse alla jääv maapind ei ole samasisulised õiguspõhised. PlanS v.r § 9 lõike 2 punkti 3 kohaselt on detailplaneeringu üheks eesmärgiks krundi hoonestusala määramine. Selle kohaselt on krundi hoonestusala krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid. Esitatud detailplaneeringu seletuskiri kasutab mõistet hoonestuse alla jääv maa, mida ei ole samane mõistega krundi hoonestusala. Kuna seletuskirja kohaselt on võimalik tõsta hoonestuse alust maapinda ja joonisel nr 5 on näidatud selleks alaks kogu hoonestusala, on need omavahel vastuolus.

Detailplaneeringu seletuskirja p. 6.1 toodud keskkonnakaitselistes tingimustes on kuuendas lõigus märgitud, et kalatiikide projekteerimisel arvestada üleujutusala eripäraga – kaldad projekteerida kõrgemad kui üleujutustase ning välistada tuleb kalade vaba liikumine tiikide ja Sampsoni haru vahel. Seletuskirja p. 2.9 kohaselt on kõrgeim vee seis 1,33 m absoluutkõrgust, millest võib järeldada et tiikide vallid peaksid olema üle selle kõrguse.

Vertikaalplaneeringu joonisel ei nähta ette vallituse rajamist tiikide ümber, ka ei selgu planeeringust võimaliku rajatava vallituse ulatus ja kõrgus. Planeering ei sisalda ka põhimõttelist lõiget tiikide ümber kavandatavast muldvallist.

Arvestades seletuskirja p. 2.9 toodut, mille kohaselt planeeringualal maapinna kõrgust väljaspool hoonete alla jäävat maad ei tõsteta ja valla esindaja selgitust samas küsimuses, jääb ebaselgeks, kas muldvallide rajamine planeeringualal on tulevikus tegelikult lubatav või mitte.

Vastavalt PlanS v.r § 2 lõikele 1 koosneb planeeringu tekstist (seletuskirjast) ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku. Järelevalve teostaja leiab, et Luha kinnistu detailplaneeringu heakskiitmine eeldab eelpool välja toodud seletuskirja ja joonise vahel olevate vastuolude likvideerimist.

Lisaks eelpoolöeldule juhime Saaremaa Vallavalitsuse tähelepanu, et vastavalt kuni 30.06.2015 aastani kehtinud planeerimisseaduse (mille kohaselt antud planeeringut menetletakse) § 21 lõike 5 kohaselt peab planeeringu põhilahenduse muutmise korral kordama planeeringu kooskõlastamist isikuga, keda muudatus puudutab. Seega peab kooskõlastama viimase muudetud põhilahendusega ja korrigeeritud (viimase korrigeerimise käigus toimus ka ehituskeeluvöödi piiride muudatus) Luha kinnistu detailplaneeringu Keskkonnaametiga.

Detailplaneeringu puhul on tegu haldusaktiga. Haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 55 lõike 1 kohaselt peab haldusakt olema selge ja üheselt mõistetav. Haldusakti ei ole võimalik anda nii, et selle üks osa lubab ja teine keelab sama tegevust, sellisel juhul ei ole tegu üheselt mõistetava haldusaktiga, see jääks mõistetamatuks nii selle andjale kui adressaadile ja võimalikele huvitatud isikutele. Detailplaneeringus esinev vastuolu võib kaasa tuua haldusakti

tühisuse. Nimelt sätestab HMS § 63 lõige 2 haldusakti tühisuse tunnused, mille punkti 5 kohaselt on haldusakt tühi, kui sellest ei selgu õigused ja kohustused, kohustused on vastukäivad või seda ei ole muul objektiivsel põhjusel kellelgi võimalik täita.

Eeltoodust tulenevalt leiab järelevalve teostaja, et esitatud vastuväited ei takista planeeringu kehtestamist, kuid detailplaneeringule ei ole võimalik anda heakskiitu kuna see on vastuolus haldusmenetluse seaduse § 55 lõikes 1 sätestatuga.

Käesolevaga tagastan Saaremaa Vallavalitsusele Luha kinnistu detailplaneeringu ning teen ettepaneku korrigeerida esitatud detailplaneeringu seletuskiri ja joonised, et välistada vastuolud planeeringus. Korrigeeritud detailplaneering palun esitada kooskõlastamiseks Keskkonnaametile ja teadmiseks vastuväiteid esitanud isikutele. Planeeringu põhilahenduse muutmise korral palun korraldada detailplaneeringu kooskõlastamine isikutega, keda muudatus puudutab, ning avalik väljapanek ja avalik arutelu planeeringu muutmise järel vastavalt planeerimisseaduses sätestatuga.

Heakskiidu andmine planeeringule saab toimuda peale eeltoodud ettekirjutuse täitmist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Janek Mäggi
riigihalduse minister

Teadmiseks: Loore Härmat, Silver Sammelsaar, Margus Tasa

Piret Kivi 715 5871
Piret.Kivi@fin.ee