



Loore Härmat

...

Teie 20.01.2019

Meie 15.02.2019 nr 5-2/8755-6

Nasva alevikus Luha detailplaneeringu vastuväited

Saaremaa Vallavalitsus esitas Teile 20.12.2018 arvamuse avaldamiseks ja seisukoha saamiseks Nasva alevikus Luha detailplaneeringu. Esitasite 20.01.2019 vallavalitsusele vastuskirja, milles toote välja juba eelnevalt esitatud vastuväited ja kinnitate, et Nasva kogukond ei loobu esitatud vastuväidetest. Alljärgnevalt toome välja Teiepoolsed vastuväited ja vallavalitsuse seisukohad.

1. Oleme seisukohal, et enne kõnealuse detailplaneeringu kehtestamist on eelnevalt vajalik saavutada selgus/kokkulepe Luha kinnistu ainukese juurdepääsutee osas. Detailplaneeringu dokumentidest nähtub, et osa teed on avalikuks kasutamiseks, aga osa teest on eratee, mille omanik on küll andnud servituudi, aga mitte tee avalikuks kasutamiseks.

Vallavalitsus selgitab, et Lahe tn 10 ja Oidu kinnistutel asuvad juurdepääsuteed ei määrata ehitusseadustiku § 92 lõike 5 mõistes avalikult kasutatavaks. Eelnimetatud kinnistutele on Luha kinnistu kasuks seatud teeservituut. Tee kasutus toimub kehtivate servituudi lepingute kohaselt, mis võimaldab teed kasutada Luha kinnistu omanikul, külalistel ja kasutajatel. Seega puudub vajadus servituudialas asuva juurdepääsutee määramiseks avalikult kasutatavaks. Tulenevalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktile 4 on detailplaneeringu ülesandeks määrata avalikule teele juurdepääsutee võimalik asukoht. Kuna juurdepääsutee asukoht Luha detailplaneeringus vastab kohtu kaudu määratud servituudiala asukohaga, on selgelt ja üheselt mõistetavalt juurdepääs avalikult kasutatavale teele (st Lahe tänavale) määratud.

Juurdepääsutee Luha kinnistu piires on määratud avalikult kasutatavaks tuginedes looduskaitseaduse § 34, millele vastavalt tuleb tagada vaba liikumine ja juurdepääs kaldale. Seega ei ole Luha kinnistu omanikul võimalik takistada juurdepääsu detailplaneeringu põhijoonisele märgitud kallasrajale. Avalikult kasutatava lepingu sõlmimisel määratakse osapoolte kohustused.

2. Jätakuvalt ei ole selgust Luha kinnistule viiva Lahe tänava teelaiendamise osas, millise vajalikkust on Luha kinnistu detailplaneeringu raames rõhutanud ka Stratum inseneribüroo. Sellega seoses on enne detailplaneeringu kehtestamist esmatähtis teelaiendusega seonduvas selgus saavutada. Vald ei saa õiguslikult luua olukorda, kus esmalt kehtestatakse detailplaneering, millele seejärel tuginedes seatakse teeäärsete kinnistute omanikud olukorda taluda kitsendusi eesmärgiga, et Luha kinnistu ärilised huvid nõuavad tee laiendust.

Vallavalitsus tellis Inseneribüroo Stratum käes liiklusrõõju uuringu. Lähtetingimused uuringu koostamiseks olid järgmised:

1. Hinnata Lahe tänava liiklusrõõju tulenevalt Luha detailplaneeringu elluviimisega.
2. Anda soovitusel liiklusohutuse leevendamiseks Lahe tänaval.

Luha kinnistu detailplaneeringu liiklusuuringu kokkuvõttev peatükk nr 5 toob välja järgmist: *Luha kinnistule ette nähtud puhkekeskuse liiklus ei tekita täiendavaid probleeme Lahe tänavale ja lähiala tnavarõõrgule. Liiklussagedus Luha kinnistul toimuvate irituste ajal suureneb, kuid Lahe tänav suudab teenindada hinnanguliselt ka kuni 100 a/h liiklusvooge.* Tulenevalt eelnevast ei ole Teie väide Lahe tänava laiendamise vajalikkuse osas korrektne. Leevendavad meetmed, millede hulgas on mõdasõidulaiendite rajamine, on uuringus välja toodud vallavalitsuse tellimusel mitte vajadusest neid Luha detailplaneeringu elluviimisel rakendada. Samuti kinnitame, et vallavanem on pidanud läbirääkimisi mõdasõidulaiendi rajamiseks, kuid maaomaniku vastuseisust tulenevalt ei olnud see võimalik.

3. *Luha detailplaneeringu dokumentatsiooni alusel näeme probleemi kavandatavate tiikide rajamisega ehituskeeluvõõndisse. Detailplaneeringu dokumentides on arendaja avaldanud, et rajatavad tiigid ei ole mitte kalakasvatus-, vaid kalahoiutiigid. Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 5 tulenevalt ei laiene ehituskeeluvõõndisse ehitamine VAID kalakasvatusehitistele. Kuna antud juhul on aga arendaja avaldanud, et tegemist ei ole kalakasvatusehitisega, millisele oleks vajalikud vee erikasutusluba jm lisanõõudeid, siis leiame, et kalahoiutiike ei tohiks ehituskeeluvõõndisse rajada.*

Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkti 5 sisu tõlgendamine on Keskkonnaameti pädevuses. Keskkonnaamet esitas omapoolsed märkused detailplaneeringu lahenduse kohta 13.11.2018 kirjaga nr 6-2/18/16908-2 (kättesaadav http://delta.andmevara.ee/saaremaa_vald/dokument/3376777). Peale puuduste kõrvaldamist kinnitati 19.12.2018 kirjaga nr 6-2/18/16908-4, et Keskkonnaametil puuduvad täiendavad märkused ja eritingimused kavandatava tegevuse osas. Kuna looduskaitseaduse tõlgendamine on eelkõõige Keskkonnaameti pädevuses, ei ole vallavalitsusel alust nõõuda kalatiikide planeerimisest loobumist.

4. *Väga problemaatiliseks peame ka Luha kinnistu pinnase tõõstmisega seõõduvat. Eesmärgiga mitte kahjustada Luha kinnistuga piirnevate kinnistute olukorda. Arendaja on juba praegu maapinda omavõõliliselt tõõstnud, viies sinna täiteks keskkonnale ohtlikke ehitusjtmeid. Vald on õõelnud, et jah selline asi toimus kuid need tegevused on niõõdeks aegunud. Samas osa sellest ehitustegevusest ja rajatistest on looduskaitseeliste piirangutega alal ja need tegevused ei aegu. Palume jätkuvalt selgitust vallalt miks ei ole taastatud endine olukord looduskaitseeliste piirangutega alal kuhu on ehitatud teid ja maapinda tõõstetud.*

Vastavalt karistusseadustiku § 81 lõikele 3 on vrtegu aegunud, kui selle lõpuleviimisest kuni selle kohta tehtud otsuse jõõstumiseni on mõõdunud kaks aastat, kui seadus ei näe selle eest ette kolmeaastast aegumistähtaega. Tulenevalt eelnevast ei ole varasema tegevuse osas Kaarma Vallavalitsus vrteõõmenetlust alustanud.

Eelmisel aastal toimunud ehitustegevuse (st pinnase täitmise) peatamiseks saatis Saaremaa Vallavalitsuse jrelevalveteenistus kinnistu omanikule O-le Aurincop 22.05.2018 ettekirjutuse. Teadaõõvalt ei ole kinnistu omanik pinnase titmiseiga jätkanud. Vastavalt looduskaitseaduse § 70² teostab riiklikku järelevalvet looduskaitseaduse ja selle alusel kehtestatud õõigusaktide nõõuete täitmise õõle Keskkonnainspektatsioon. Tulenevalt eelnevast peab võõmaliku ebaseadusliku ehitustegevuse osas looduskaitseeliste piirangutega alal järelevalvet teostama Keskkonnainspektiooni. Samuti ei saa vallavalitsus keelata pinnase ladustamist, kuna vastavalt maapõõuseaduse § 97 on kaevise võõrandamise lubatud vaid Keskkonnaameti loal.

Samuti kordame, et tuginedes kohtupraktikale selgub, et taolistes olukordades, so trahvimine isikut selle eest, et ehitustegevust on alustatud loamenetlust läbimata, kuid ta saab loamenetluse hilisemal läbimisel ehitada sama asja samasse kohta ja arvestades et isik on teinud omalt vajaliku, et luba saada, ei ole üldjuhul põhjendatud. Käesoleval hetkel on detailplaneeringu menetlus pooleli ning enne lõpliku otsuse langetamist ei ole Luha kinnistu omaniku trahvimine ega endise olukorra taastamise nõudmine põhjendatud.

Rahandusministeerium andis planeeringulahenduse kohta omapoolse seisukoha järelevalve menetluses 01.10.2018 kirjaga nr 14-11/6314-7 (kättesaadav http://delta.andmevara.ee/saaremaa_vald/dokument/3238333). Tulenevalt esitatud vastuväidetest märgib riigihalduse minister, 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 ministri seisukohalt kaasa kolmandate isikute õiguste ülemäärast riivet.

Kuna Te ei ole vastuväidetest loobunud, esitab vallavalitsus Luha detailplaneeringu järelevalve teostamiseks Rahandusministeeriumile, kes korraldab osapoolte äraakuulamise. Lisaks rõhutame Riigikohtu halduskolleegiumi otsust nr 3-3-1-54-03, mille kohaselt ei tohiks planeeringu menetlemisel positiivse lahenduse saavutamisel otsustavaks saada menetlusosaliste soovimatus või suutmatus üldse kokkuleppele jõuda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mart Mäeker
Abivallavanem

Katrin Kuusk, 452 5093
katrin.kuusk@saaremaavald.ee