



Margus Tasa

Teie 18.01.2019

Meie 15.02.2019 nr 5-2/8755-7

Nasva alevikus Luha detailplaneeringu vastuväidetele vastamine

Saaremaa Vallavalitsus esitas Teile 20.12.2018 arvamuse avaldamiseks ja seisukoha saamiseks Nasva alevikus Luha detailplaneeringu. Esitasite 18.01.2019 vallavalitsusele vastuskirja, milles toote välja juba eelnevalt esitatud vastuväited ja kinnitate, et ei loobu esitatud vastuväidetest. Alljärgnevalt toome välja vallavalitsuse seisukohad Teie vastuväidetele.

Esitatud kirjas viitade vallavalitsuse tegevusetusele 2008. aastal toimunud ebaseaduslikus tegevuses ja võimalikule korruptsioonile. Vastavalt karistusseadustiku § 81 lõikele 3 on väärtegu aegunud, kui selle lõpuleviimisest kuni selle kohta tehtud otsuse jõustumiseni on möödunud kaks aastat, kui seadus ei näe selle eest ette kolmeaastast aegumistähtaega. Tulenevalt eelnevast ei ole Teie kirjas viidatud varasema tegevuse osas vääртеomenetlust Lääne-Saare ega Saaremaa Vallavalitsuse poolt alustatud. Eelmisel aastal (2018) toimunud ehitustegevuse (st pinnase täitmise) peatamiseks saatis Saaremaa Vallavalitsuse järelevalveteenistus kinnistu omanikule OÜ-le Aurincop 22.05.2018 ettekirjutuse. Teadaolevalt ei ole kinnistu omanik pinnase täitmisega jätkanud ja teemaga tegeleb Keskkonnainspeksioon, kuna vastavalt looduskaitseaduse § 70² teostab riiklikku järelevalvet looduskaitseaduse ja selle alusel kehtestatud õigusaktide nõuete täitmise üle Keskkonnainspeksioon. Vallavalitsusel ei ole võimalik pinnase ladustamist keelata, kuna vastavalt maapõuseaduse § 97 on kaevise võõrandamise lubatud vaid Keskkonnaameti loal. Kohalik omavalitsus teostab riiklikku järelevalvet ehitusseadustiku § 130 sätestatu alusel. Kuna pinnase ladustamine ei ole otseselt ehitustegevus ehitusseadustiku mõistes, ei sekku vallavalitsus riiklike ametkondade tegevusse. Samuti on detailplaneeringute menetlemine ja vääртеomenetlus kaks üksteisest sõltumatut protsessi.

Jätkuvalt selgitame detailplaneeringuga avalikult kasutatava tee määramist. Lahe tn 10 ja Oidu kinnistutel asuvat 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. Avalikult kasutatavaks on juurdepääsutee märgitud Luha kinnistul tuginedes looduskaitseaduse § 34, millele vastavalt tuleb tagada vaba liikumine ja juurdepääs kaldale. Seega ei ole Luha kinnistu omanikul võimalik takistada juurdepääsu detailplaneeringu põhijoonisele märgitud kallasraiale.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 on detailplaneeringu ülesandeks muuhulgas määrata servituutide seadmise vajadus ja avalikule teele juurdepääsutee võimalik asukoht. Kuna juurdepääsutee asukoht Luha detailplaneeringus vastab kohtu kaudu määratud servituudiala

asukohaga Lahe tn 10 ja Oidu kinnistutel, on selgelt ja üheselt mõistetavalt juurdepääs avalikult kasutatavale teele (st Lahe tänavale) määratud.

Riigikohus on kohtuasjas nr 3-3-1-78-12 seisukohal, et kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostajana ei anna lõplikku hinnangut, kas teeservituudi seadmine planeeringuala kinnistutele on asjaõigusseaduse järgi võimalik ja põhjendatud. Seda saab otsustada üksnes kohus hagita menetluses. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on kaaluda erinevate planeerimismenetluses osalejate huvisid, kas ja milliste kinnistute kaudu on juurdepääsu võimaldamine mõistlik ja otstarbekas ning riivab kõigi osalejate huvisid kõige vähem. Käesoleva detailplaneeringu puhul ei ole juurdepääsutee määramine erinevalt kohtu poolt määratud servituudialadest põhjendatud. Korrates riigikohtu seisukohta, lahendab edaspidise vaidluse servituudi osas kohus.

Oma kirjas toote välja paadisilla tihedat kasutamist ja sellega seoses liikluskoormuse märgatavat kasvu. Inseneribüroo Stratum poolt koostatud 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 tänavavõrgule. Liiklussagedus Luha kinnistul toimivate ürituste ajal suureneb, kuid Lahe tänav suudab teenindada hinnanguliselt ka kuni 100 a/h liiklusvooge.* Vallavalitsuse seisukohalt on ebatõenäoline, et 20 m pikkuse paadisilla kasutamiseks ulatub juurdepääsutee kasutus 100 autoni ühes tunnis. Samuti on ebatõenäoline, et ühe puhkemaja, mis majutab kuni 6 inimest, ja abihoone kasutamiseks koos paadisilla ja kalatiikidega ulatub ala külastamine niivõrd populaarseks, et liiklus kasvab ühe tunni lõikes 100 autoni.

Planeeritavate kalatiikide osas olete seisukohal, et kalade hoidmiseks vajalike tiikide rajamine kalda ehituskeeluvööndisse on keelatud. Kalatiikide rajamises osas on looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkti 5 sisu tõlgendamine 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. Tuginedes Keskkonnaameti seisukohale puuduvad vallavalitsusel tiikide planeerimise kohta vastuväited.

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 ärakuulamise. 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