



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 19.02.2019 nr 5-2/1097-1
Meie 03.06.2019 nr 14-11/6314-16

Nasva alevikus Luha detailplaneeringu järelevalve

Saaremaa Vallavalitsus esitas 19.02.2019 kirjaga nr 5-2/1097-1 Rahandusministeeriumile uuesti taotluse Nasva alevikus paikneva Luha kinnistu detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) järelevalve teostamiseks. Taotlusele on lisatud detailplaneering (seis 22.11.2018) ja menetlust kajastavad lisamaterjalid. Taotluses on toodud informatsioon planeeringus arvestamata jäänud vastuväidete kohta.

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

PlanS v.r § 23 lõike 3 kohaselt on järelevalve teostaja pädevuses detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine, samuti detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha esitamine vastuväidete kohta, kui planeeringu koostamisel vastuväiteid ei arvestatud.

1. Detailplaneeringu koostamine

Detailplaneering algatati Kaarma Vallavalitsuse 25.03.2008 korraldusega nr 125 ja algatamisest teavitati ajalehes Saarte Hääl 02.08.2008. Planeeringuala, suurusega ca 5 ha, asub Saaremaa vallas Nasva aleviku põhjaosas. Planeeritava maa-ala sihtotstarve on maatulundusmaa. Luha kinnistu planeeringujärgne maakasutuslik juhtotstarve vastab Kuresaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus (kehtestatud 2012. aastal) kavandatud juhtotstarbele (kaubandus-teenindus funktsiooniga ala), mistõttu kohalik omavalitsus on detailplaneeringut menetlenud kui üldplaneeringut järgivat detailplaneeringut.

Tulenevalt Nasva aleviku elanike vastuseisust on Luha kinnistu detailplaneeringuga lahendusi korduvalt muudetud: ehitusõigust on vähendatud ja planeeringulahendust on täiendatud kirjeldustega meetmetest tagamaks tulvavee tagasivool merre Nasva jõe Samsoni haru kaudu.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse maaüksusele (Nasva jõe saarele) üks puhkemaja, üks abihoone ja kolm kalakasvatustiiki. Hoonete maksimaalne lubatud

ehituslune pind on 160 m² ja maksimaalne kõrgus 7,5 m. Puhkemaja on kavandatud majutuse pakkumiseks kuni kuuele inimesele. Samsoni jõe äärde on kavandatud üks ujuv paadisild maksimaalse pikkusega 20 m. Planeeritava maaüksuse kaguservas paiknevad kolm kalakasvatustiiki, millest kahte on kavandatud laiendada pindaladega kuni 535 m² ja 375 m² ning planeeringuala põhjapoolsemasse osasse on planeeritud kalakasvatustiik pindalaga ligikaudu 500 m² ja sügavustega kuni 1,5 m.

Luha kinnistu detailplaneeringule on läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH), mille aruande kiitis Keskkonnaamet heaks 21.12.2009 kirjaga nr HLS 6-8/22482-8.

Detailplaneering võeti vastu Kaarma Vallavalitsuse 12.01.2012 korraldusega nr 10 ja suunati esmakordselt avalikule väljapanekule, mis toimus ajavahemikul 01.02-15.02.2012. Avaliku väljapaneku ajal esitati ettepanekuid ja vastuväiteid, milledest nende esitajad avalikul arutelel ei loobunud, mistõttu esitati Luha detailplaneering Saare maavanemale järelevalve teostamiseks. Maavanem tagastas 08.10.2012 kirjaga nr 6-2/762 detailplaneeringu kohalikule omavalitsusele muudatuste sisseviimiseks ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametilt nõusoleku saamiseks. Detailplaneering esitati maavanemale järelevalvesse ka 19.12.2014 ja 13.09.2016, kuid planeering ei saanud maavanema heakskiitu. 08.03.2017 esitas Klotoid OÜ muudetud detailplaneeringu vallavalitsusele, milles oli loobutud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekust ehituskeelu vööndi vähendamise osas. Heakskiidu Luha kinnistu detailplaneeringule andis Saare maavanem 18.12.2017 kirjaga nr 12-2/17-745-5.

2018. aasta jaanuaris suunati detailplaneering kehtestamiseks Saaremaa Vallavolikogu istungile. Seoses Nasva kogukonna vastuseisuga Luha kinnistu detailplaneeringuga kavandatavatele tegevustele, Saaremaa Vallavolikogu ei nõustunud detailplaneeringut kehtestama, mistõttu soostus arendaja muutma veelkordselt planeeringulahendust.

Muudetud lahendusega detailplaneering, kus oli oluliselt vähendatud ehitusmahtu ning mille koostamisel oli arvestatud ja kaalutletud olulisi asjaolusid, nii era- kui avalikku huvi, suunati Saaremaa Vallavalitsuse 03.07.2018 korraldusega nr 2-3/759 avalikule väljapanekule, mis toimus 19.07.-01.08.2018 Saaremaa Vallavalitsuses. Teated avalikustamisest ilmusid 05.07.2018 ajalehes saaremaa Teataja ja vallavalitsuse kodulehel.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet 19.12.2018, Päästeamet 26.05.2017, AS Kuressaare Veevärk 07.05.2014, Elektrilevi OÜ 06.05.2014, piirinaabrid Aare ja Malle Merila lahe tn 10 omanikud 08.05.2014. Avalikest aruteludest on teavitatud piirinaabreid.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitati planeeringule kaks kirja vastuväidetega. Saaremaa Vallavalitsus vastas Nasva kogukonna nimel vastuväiteid esitanud Loore Härmatile 07.08.2018 kirjaga nr 5-2/445-7 ja vastuväitjale Silver Sammelsaarele 07.08.2018 kirjaga 5-2/4552-3. Avaliku väljapaneku järgne detailplaneeringu avalik arutelu vallavalitsuses toimus 08.08.2018, kus planeeringuga kavandatud lahenduse osas kohalik omavalitsus vastuväite esitajatega kokkuleppele ei jõutud.

Vastuväidete esitajate muredeks olid Luha kinnistu planeeritud sihtotstarve, Nasva jõe ja tema harujõe ülejutusega kaasnevad mõjud, Luha kinnistule juurdepääsutee rajamine, olemasoleva Luha tänava liikluskooormuse suurenemisega seonduvad probleemid ja turvalisus ning miljööväärtusliku ala ulatuslik ümberkujundamine.

Vallavalitsus oli seisukohal, et Luha detailplaneeringu koostamisel on täidetud planeerimisseaduses ning Kuressaare Linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga määratud eesmärgid. Detailplaneeringu koostamise käigus on looduslikke aspekte analüüsitud ning üleujutusohu on käsitletud erinevates hinnangutes (Keskkonnaameti 21.12.2009 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“).

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus vastuväiteid esitanud isikute ja kohaliku omavalitsuse esindajate ärakuulamine Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Saare talituses toimus 03.09.2018. Ärakuulamisel esitas vastuväitekirja Margus Tasa, kellele vallavalitsus vastas 10.09.2018 kirjaga nr 5-2/5649-2.

Vastuväidete ärakuulamisel vaidlevad osapooled – kohalik omavalitsus ja vastuväiteid esitanud isikud, üheski küsimuses kokkuleppele ei jõudnud. Lepiti kokku, et Saaremaa Vallavalitsus täpsustab detailplaneeringut arutlusel olnud küsimuste osas enne, kui Rahandusministeerium heakskiidu menetlust jätkab. Saaremaa Vallavalitsus esitas 12.09.2018 Rahandusministeeriumile Luha kinnistu detailplaneeringu seletuskirja ja jooniste osas korrigeeritud lahenduse.

Järelevalve tulemusena andis riigihalduse minister Rahandusministeeriumi 01.10.2018 kirjas nr 14-11/6314-7 seisukohad kõikidele ärakuulamisel kokkuleppeta jäänud vastuväidetele, kuid jättis detailplaneeringu heaks kiitmata ja tegi kohalikule omavalitsusele ettepaneku veelkord korrigeerida esitatud detailplaneeringu seletuskirja ja jooniseid seal esinevate vastuolude parandamiseks ning esitada parandatud detailplaneering kooskõlastamiseks Keskkonnaametile ja teadmiseks vastuväiteid esitanud isikutele.

Saaremaa Vallavalitsus esitas korrigeeritud ja täpsustatud detailplaneeringu Keskkonnaametile 16.10.2018. Keskkonnaamet esitas detailplaneeringu kohta märkused 13.11.2018 kirjaga nr 6-2/18/16908-2. Lähtuvalt Keskkonnaameti märkustest korrigeeriti detailplaneeringut ja vallavalitsus esitas selle teistkordselt Keskkonnaametile kooskõlastuse saamiseks. Detailplaneeringu lahenduse kohta märkuste puudumist kinnitas Keskkonnaamet kirjas 19.12.2018 nr 6-2/18/16908-4.

Saaremaa Vallavalitsus saatis tutvumiseks korrigeeritud Luha detailplaneeringu 20.12.2018 vastuväidete esitajatele Margus Tasale, Loore Härmatile ja Silver Sammelsaarele. Kõik isikud vastasid kirjalikult ja teatasid, et nad ei loobu detailplaneeringu põhilahendusele esitatud vastuväidetest.

19.02.2019 esitas Saaremaa Vallavalitsus Rahandusministeeriumile uue taotluse järelevalve teostamiseks.

2. Seisukoht arvestamata jäänud vastuväidete kohta

Kuna vastuväidete esitajad ei nõustunud Saaremaa Vallavalitsuse 20.12.2018 tutvumiseks saadetud korrigeeritud detailplaneeringu lahendusega, viis järelevalve teostaja läbi 08.04.2019 veelkord vaidlevate poolte (kirjalikke vastuväiteid esitanud isikute ja Saaremaa Vallavalitsuse esindajate) ärakuulamise, lähtuvalt PlanS v.r § 23 lõike 3 punktist 5.

Ärakuulamisel osalesid Loore Härmat, Maaja Härmat, Juhan Käesel, Kalle Kesküla, Margus Tasa, Silver Sammelsaar, Rein Kallis. Saaremaa valla esindajad Katrin Kuusk, Mart Mäeker, Mark Gritmitliht ja Bert Holm; planeerijad Pille Hein ja Indrek Himmist; arendaja Olev Mihkelson. Ärakuulamisel käsitleti kohaliku omavalitsuse poolt arvestamata jäetud vastuväiteid, mis on seotud hoonestusaluse pinna suurusega, kalakasvatustiikide õiguspärasusega, Nasva jõe üleujutsalaga ja detailplaneeringu alale juurdepääsu võimaluste tagamisega ning liikluskorraldusega Lahe tänaval.

Ärakuulamisel jõuti kokkuleppele, et detailplaneeringu elluviimise kavasse lisatakse Samsoni haru puhastamine enne ehitusloa väljastamist ja sellega seonduvalt täiendab Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu elluviimise osa. Detailplaneeringu seletuskirja viiakse sisse muudatused ja sõna „kalahoiutiigid“ asendatakse „kalakasvatustiikidega“.

Margus Tasa nõustus vastuväitele saadud vastustega, mis on seotud planeeringualale juurdepääsutee rajamisega läbi tema kinnistu ja sellega, et 3,5 meetri laiune juurdepääsutee Lahe tn 10 kinnistul mahub varasemalt sõlmitud servituudialale (laius 4,2 m) ning võimalikud tekkivad liiklusprobleemid jäävad kohaliku omavalitsuse lahendada.

Lepiti kokku, et kui detailplaneeringu rakendamisel tekivad liiklusprobleemid Lahe tänaval, siis Saaremaa Vallavalitsus on kohustatud liiklust piirama ja olukorda parendama ning Saaremaa Vallavalitsuse esindajad lähevad Nasva külaelanike koosolekule 18.04.2019, et kuulata kohalike elanike arvamust.

Ärakuulamisel ei saavutatud kokkulepet vastuväidete osas, mis puudutavad üleujutusohuga arvestamist ja hoonestuse aluse maapinna tõstmist 2000 m² suurusel alal, samuti planeeringus kasutatud mõiste kalahoiutiigid kasutamise õiguspärasuses.

Kogukonna esindaja Loore Härmat ei nõustunud planeeringulahendusega ega Keskkonnaameti kooskõlastusega. Lepiti kokku, et ta suhtleb Keskkonnaametiga kalatiikide küsimuses ning uurib Keskkonnaametilt detailplaneeringule antud seisukohtade ja kooskõlastuse kohta.

08.04.2019 saatis Loore Härmat täiendavad küsimused Keskkonnaametile. Loore Härmatile vastas Keskkonnaamet 17.05.2019 kirjaga nr 6-2/19/6019-2, milles selgitas, et veelkord analüüsi, kas detailplaneeringus on arvestatud ameti esitatud märkustega. Kirjas on toodud, et Keskkonnaamet ei tuvastanud vastuolu õigusaktidega ning puudub vajadus täiendavate ettepanekute esitamiseks.

15.04.2019 edastas Saaremaa Vallavalitsus Rahandusministeeriumile täiendatud detailplaneeringu seletuskirja. Vastavalt 8.04.2019 vastuväidete ärakuulamisel kokkulepitule on planeeringulahendusse viidud parandused kalatiikide osas – kalahoiutiigid on asendatud mõistega kalakasvatustiigid. Täiendatud on seletuskirja punkti 7 „Planeeringu ellurakendamise põhimõtted“ ja lisatud lõik, et planeeringujärgsete ehitiste ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on Samsoni jõe puhastamine setetest.

Lähtuvalt PlanS v.r § 23 lõikest 4, järelevalve teostamiseks 19.02.2019 esitatud detailplaneeringu materjalidest, täiendatud detailplaneeringu seletuskirjast, Keskkonnaameti 17.05.2019 kirjaga nr 6-2/19/6019-2 toodud selgitustest ning arvestades ka järelevalve teostaja 01.10.2018 antud seisukohtadega (Rahandusministeeriumi kiri 01.10.2018 nr 14-11/6314-7), annab järelevalve teostaja oma seisukohad 08.04.2019 toimunud vaidlevate osapoolte ärakuulamisel kokkuleppeta jäänud vastuväidete osas.

- Kogukonna vastuväited, mis puudutavad üleujutusohuga arvestamist.

Vastuväidete esitajad on välja toonud, et Luha kinnistu asub Nasva jõe ja selle harujõe Samsoni piiranguvööndis ning suure esinemistõenäosusega üleujutataval alal. Edela tuuled suruvad merest vee üles. Nasva jõgi on kunagine merelaht, mis on kinni kasvanud. 20 aastat tagasi oli olukord selline, et mõlemal pool kinnistut jõgi ja teised harud olid vett täis ainult siis kui veetase tõusis üle 1,5 m. Nüüd on see ala aga tõkestatud ja üleujutatavatel aladel enam vesi liikuda ei saa. On küll parendatud, aga sellest ei piisa, truupe ei lase piisavas koguses vett läbi. Kui vesi ei saa tagasi merre liikuda, tekivad üleujutused ja soostumine. Üleujutused ujutavad ka olemasolevad elamud üle. Truupe tuleb asendada sillaga. Vanadel kaartidel on näha, et Samsoni haru on olnud laiem ja puhas. Uus kraav natuke parandas olukorda, aga reaalne elu näitab, et sellest ei piisa.

Vallavalitsus leiab, et üleujutusohu vältimiseks on vastavad meetmed detailplaneeringuga ette nähtud, vastavad lahendused on heaks kiitnud ka Keskkonnaamet. Täiendavalt on seletuskirja lisatud märkus, et kui peaks ilmne teetammist põhjustatud liigne üleujutusohu, siis tuleb arvesse võtta KSH-s soovitatud meetmed, kaaluda ka silla rajamist. Detailplaneeringus on Samsoni haru settest puhastamine kirjas, kuid see tuleb ka planeeringu ellurakendamise kavasse kirjutada. Detailplaneeringu elluviimise kava ütleb millal seda tehakse. Vallavalitsus täiendab detailplaneeringut ja planeeringu elluviimise kavasse lisatakse Samsoni haru puhastamine enne ehitusloa väljastamist.

- Vastuväited, mis puudutasid hoonestuse aluse maapinna tõstmist 2000 m² suurusel alal.

Vastuväidete esitajad olid seisukohal, et 3.09.2018 koosolekul lepidi kokku, et hoonete alust maapinda tõstetakse 1,5 m kõrgusele ja selle suurust vähendatakse 160 m²-le, kuid nüüd on kogu hoonestusala pind on 2000 m². Sellest tulenevalt on üleujutuse oht oluliselt suurem. Nii suure pinna tõstmine tekitab üleujutuse probleeme. 2000 m² ulatuses maapinna tõstmisega ei saa nõustuda.

Vallavalituse esindajad selgitasid, et detailplaneeringu joonisel ja seletuskirjas olid elamualuse pinna ja elamumaa pinna kohta vastuolulised andmed, ning sellepärast ei saanud planeering Rahandusministeeriumilt heakskiitu. Seletuskiri ja joonis viidi kooskõlla. Inseneribüroo Urmas Nugin on andnud hinnangu 2000 m² kohta. Keskkonnaamet on detailplaneeringu kooskõlastanud.

- Vastuväited, mis puudutavad planeeringus kasutatud mõiste „kalahoiutiigid“ kasutamise õiguspärasust.

Vastuväidete esitajad tõid välja, et detailplaneeringu seletuskirjas on kasutatud mõisteid „kalakasvatustiigid“ ja „kalahoiutiigid“. Keskkonnaametile on räägitud kalakasvatustiikidest. Ehituskeeluvööndisse tohib ehitada ainult kalakasvatustiike, mis on rajatised. Sellist mõistet ei ole olemas nagu kalahoiutiigid, neid ei tohi ehituskeeluvööndisse rajada. Mõisted peavad olema selgelt määratletud. Ka Keskkonnaamet räägib kalakasvatustiikidest. Keskkonnaamet on pannud tingimused. Suurte üleujutuste korral lähevad kalad Nasva jõkke, mis on väga problemaatiline. Minu ülesandeks on minna Keskkonnaametisse kohale ja uurida, kuidas on see kooskõlastuse saanud. Keskkonnaametiga tuleb arutada ka pinnase tõstmise teemat. Kalatiikide küsimus tuleb selgelt määratleda ja peavad olema karmid reeglid. See on ebakindlust tekitav teema. Tähtis on, et säiliks looduskeskkond.

Vallavalitsus on seisukohal, et tiikide pindasid on vähendatud ja Keskkonnaamet on andnud detailplaneeringule kooskõlastuse. Keskkonnaameti seisukohta vallavalitsus ümber ei tõlgenda. Detailplaneering on koostatud vastavuses üldplaneeringule. Vallavalitsus ja vastuväite esitajad jõudsid kokkuleppele, et seletuskirjas sõna kalahoiutiigid asendatakse

kalakasvatustiikidega. Vastuväidete ärakuulamisel 8.04.2019 lepiti kokku, et Loore Härmat suhtleb Keskkonnaametiga kalatiikide küsimuses.

Ärakuulamisel vaidlevate osapoolte vahel kokkulepet saavutamata vastuväidete osas on järelevalve teostaja alljärgneval seisukohal

Lääne-Eesti vesikonna üleujutusohuga seotud riskide maandamiskava (http://www.envir.ee/sites/default/files/laane-eesi_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 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 2000 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. Detailplaneeringusse on lisatud nõue, et planeeringujärgsete ehitiste ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on Samsoni jõeharu puhastamine setetest.

Juurdepäas Luha kinnistule planeeritud ehitistele on kavandatud mööda avalikus kasutuses olevat Lahe tänavat, üle Lahe tn 10 ja Oidu kinnistute kulgevat erateed 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 tagada ja vajadusel rakendada meetmeid, et teel oleks tagatud turvaline liiklus.

Tulenevalt esitatud vastuväidetest märgin, et eelnevalt on Luha kinnistu detailplaneering esitatud järelevalve teostamiseks Saare maavanemale neljal ja Rahandusministeeriumile ühel korral. Ka käesolevaga järelevalve teostamiseks esitatud 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 erahuvi kui ka avalikku huvi. Detailplaneeringu kehtestamine ei tooks kaasa kolmandate isikute õiguste ülemäärast riivet.

Ka 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.

Keskkonnaameti kirjas 7.05.2019 nr 6-2/19/6019-2 on toodud, et nimetatud kalastusvõimalusi pakkuv rajatis ehk püügitiik liigitub kalakasvatusehitiseks, millele ei rakendu loodukaitseseaduse §-st 38 tulenev ehituskeeld. Kohaliku omavalituse ülesanne on tagada kehtestatud planeeringulahenduse järgimine.

Truupide või sildade osas on Keskkonnaametil nõue, et lõhe, jõforelli, meriforelli ja harjuse kudemis- ja elupaikade nimistu veekogudel, kus kehtib keeld veekogu loodusliku sängi ja veerežiimi muutmiseks, tuleb torutruubile eelistada kaartruupi või silda kuna veekogu peab säilima võimalikult looduslikuna. Keskkonnaministri 15.06.2004 määruses nr 735 nimetatud veekogudele, mille ülemjooks on pikalt kanaliseeritud (veekogu on sirges sängis), võib rajada ka torutruubi. Kuna ei Nasva jõgi (registrikood VEE1165300) ega Samsoni jõgi (ka Samsoni haru, registrikood VEE1165301) ei kuulu määruses nr 735 nimetatud veekogude hulka, siis silla rajamise nõuet ei esitatud. Oluline on, et truupide ristlõike pindala, voolukiirused ja läbilaskevõime on kooskõlas veekogu parameetritega. KSH aruandes on esitatud seisukoht, et Samsoni harule on otstarbekas rajada sild, mis võimaldab vee vabama liikumise kui truubi korral. Detailplaneeringu seletuskirjast nähtub, et erialaspetsialistid aktsiaseltsist Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi on andnud hinnangu truupide kohta ning ei ole andnud soovitusid neid ümber ehitada sildadeks. Seega Samsoni jõe paigaldatud truupide asendamine silla(de)ga ei ole kohustuslik. Arendaja võib truubid asendada sildadega kokkuleppel kogukonnaga, kuid seadusest tulenevat nõuet sildade eelistamiseks ei ole. Keskkonnaametile on oluline, et truupe hooldataks. Mõistlik on hooldada truupe 2 x aastas – pärast suurvett ja enne talve.

Nasva jõgi on avalik veekogu, mis kuulub riigile. Nasva alevik jääb üleujutusriskiga piirkonda, mille kohta on koostanud Keskkonnaministeerium ja kinnitanud Vabariigi Valitsus üleujutusriskide maandamiskava. Maandamiskavas on Nasva piirkonnas meetmete põhiraakendaja kohalik omavalitsus ja lisarakendaja maaomanikud. Seega, kas lähtuvalt üleujutusriskist tuleks truubid vahetada sildadega vms, saab otsustada kohalik omavalitsus koostöös maaomanikega.

Tuginedes Keskkonnaameti kirjale 19.12.2018 nr 6-2/18/16908-4, milles on kinnitatud detailplaneeringu lahenduse kohta märkuste puudumist ja Keskkonnaameti kirjas 17.05.2019 nr 6-2/19/6019-2 antud selgitustele, saab järelevalve teostaja Luha kinnistu detailplaneeringu lugeda keskkonnanõuetele vastavaks. Planeerimisseaduse (PlanS) § 4 lõike 2 punkti 6 kohaselt on detailplaneeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ülesandeks kehtestatud planeeringu järgimine, ülevaatamine ja selle elluviimine osas, mis puudutab planeerimisalase tegevuse korraldajale õigusaktiga pandud ülesannete täitmist. Seega peab Saaremaa Vallavalitsus tagama, et planeeringulahenduse elluviimisel järgitakse Luha kinnistu detailplaneeringut ja kehtivaid õigusakte.

3. Kokkuvõte

Järelevalve teostaja leiab, et Luha kinnistu detailplaneeringu puhul on kohalik omavalitsus detailplaneeringuga kavandatavat ehitusmahtu ja selle ruumilise sobivusega seonduvat piisavalt selgitanud, lähtunud planeeritava krundi kasutamise tingimustest ja ehitusõiguse ulatusest ning kaalutusotsuse tulemusel leidnud, et detailplaneeringu lahendus on käsitletavale maa-alale sobivaim ning kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Subjektiivse hinnangu andmine planeeringulahenduse otstarbekuse kohta ei ole riigihalduse ministri pädevuses.

PlanS v.r § 3 lõike 1 kohaselt on planeerimismenetlus avalik. Antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest teavitatud planeerimisseaduses ette nähtud korras ning järgitud ka teisi avaliku menetluse nõudeid. Avalikkuse kaasamise kõige tähtsamaks ja laiaulatuslikumaks võimaluseks on planeeringu avaliku väljapaneku korraldamine, mille jooksul saavad oma ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahenduse kohta esitada kõik planeeringulahendusest huvitatud isikud. Planeeringumenetluse etappidest teavitamise ja avalikkuse kaasamise kord on sätestatud planeerimisseaduses. Järelevalve teostamiseks esitatud materjalidest nähtub, et kohalik omavalitsus on vastavas ajalehes detailplaneeringu avaliku väljapaneku toimumise ajast ja kohast ning planeeritava tegevuse iseloomust teavitanud. Seega on vastuväiteid esitanud isikud planeeringulahendusest teadlikud olnud ning saanud oma seisukohti planeeringu koostamise käigus ka väljendada, mida tõendab vastuväitekirjade esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Vastuväiteid esitanud isikute ettepanekute kohta on kohalik omavalitsus oma seisukoha andnud. See tähendab, et vastuväiteid esitanud isikud on detailplaneeringu koostamisel oma menetlusõigusi kasutada saanud ja olnud seeläbi planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt üks planeerimise eesmärk. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega.

PlanS v.r § 4 lõike 2 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine oma haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevus, kelle ülesandeks on tagada maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu ning planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamine, mis on planeeringu kehtestamise eelduseks. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse ja miljöösse sobivuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus. Riigihalduse ministri järelevalve pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Sellisel juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike subjektiivsete huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

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 otsustama, vaid annab oma seisukoha vastavalt sellele, kas ja kuidas kohalik omavalitsus on planeerimisotsuste kujundamisel kaalutusõigust kasutanud.

Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on asula säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist. Seega lõplikuks otsuseks vastuväidete ja ettepanekute suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus vastuväidetele ja ettepanekutele.

Käesoleval juhul on kohalik omavalitsus asunud seisukohale, et Luha kinnistule on sellise planeeringulahenduse ette nägemine põhjendatud ning saavutatud on erinevaid huve ja väärtusi tasakaalustav planeeringulahendus. Järelevalve teostaja hinnangul puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks riigihalduse ministril järelevalvemenetlust lõpule viia ning otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS v.r §-s 23 sätestatud järelevalve teostaja pädevusele.

Kokkuvõtvalt asun seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud detailplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul vastuväiteid esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid järelevalve teostaja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud planeerimisseaduse kolmandas peatükis sätestatud planeeringu avaliku menetluse nõuetega ning lähtunud planeerimisseaduses detailplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Detailplaneering on koostatud vastavuses planeeritava maa-alal kehtiva Kuresaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (kehtestatud 26.01.2012).

Siinjuures juhin kohaliku omavalitsuse tähelepanu Riigikohtu seisukohale, mille kohaselt on planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste puhul motiveerimisel suur tähtsus. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. Haldusmenetluse seaduse § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks. Korrektne viide peab informeerima, kus ja kuidas saab motiividega tutvuda ning mahukamale materjalile viitamisel peab olema ka piisavalt täpne, et isik mõistaks, milline osa dokumentidest kujutab endast haldusakti motivatsiooni¹. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus². Palun kohalikul omavalitsusel Luha kinnistu detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Lähtudes riigihalduse ministri pädevuse piiridest ja võttes aluseks EhSRS § 11¹ lõike 3 ja PlanS v.r § 23 lõike 6, annan heakskiidu Nasva alevikus Luha kinnistu detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Juhin tähelepanu, et heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on haldusmenetluse seaduse § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga.³

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid esitanud isikutel võimalik kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse

¹ RKHKo 3-3-1-39-07

² RKHKo 3-3-1-37-04

³ RKHKo 3-3-1-12-07

halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib planeerimisseaduse (PlanS) § 141.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Aab
riigihalduse minister

Aire Mürsepp 715 5872
Aire.Mursepp@fin.ee