

SELETUSKIRI

Saaremaa Vallavolikogu otsuse „Nasva alevikus Luha detailplaneeringu kehtestamine“ eelnõu juurde

1. Õigusakti sisu

1. Olemasolev olukord

Planeeritav maaüksus asub Nasva alevikus Nasva jõe ääres. Planeeritav maa-ala on hoonestamata, osaliselt võsastunud ja osaliselt lage. Kõrghaljastust esineb kinnistu kirde osas. Kinnistu on tasase reljeefiga, madal ning kõrgvee ajal üleujutatav künklik ja mätlük liigniiske ala. Suurim maapinna kõrgus on 1,04 m üle mõõdistamisaegse veetaseme, kuid keskmiselt 0,2-0,8 m.

2. Planeeringu vastavus Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule

Planeeringualal kehtib 25.01.2012 Kaarma Vallavolikogu määrusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi *ühisplaneering*). Kehtiva ühisplaneeringu kohaselt on Luha kinnistul perspektiivne kasutusotstarve kaubandus-teenindusala, kus eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ja on lubatud tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Katastriüksuse sihtotstarbena on lubatud ärimaa.

Detailplaneeringuga kavandatud puhkemajad on mõeldud väljarentimiseks puhke- ja majutamise eesmärgil. Kalatiigid ei ole mõeldud rajada tootmise eesmärgil vaid puhkajatele kalastamisvõimalusi pakkuvate rajatistena. Vastavalt sellele on planeeritavate tegevuste näol 100% ulatuses tegemist teenindusalaga, mis vastab üldplaneeringule.

3. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringu eesmärk on puhkekompleksi rajamine, sh puhkemaja ja abihoone püstitamiseks ehitusõiguse määramine, krundi kasutamise otstarbe, keskkonnatingimuste, tehnovõrkude ja liikluskorraldus määramine.

Luha detailplaneeringuga muudetakse katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaast ärimaaks. Kinnistule on kavandatud üks puhkemaja saunateenuse ja majutuse pakkumiseks kuni 6-le inimesele ning üks abihoone inventari hoidmiseks. Hoonete maksimaalne ehitisealune pind on 160 m², maksimaalne kõrgus maapinnas 7,5 m ja katusekalle 10-45 kraadi. Lisaks planeeritakse Sampsoni jõe äärde 1 paadisild ujuvillana. Planeeringuala kaguservas asuvatest kolmest kalatiigist on kaks kavandatud laiendada ning ala põhjapoolsemasse ossa on planeeritud kalakasvatustiik pindalaga ca 500 m². Tiikide sügavus on maksimaalselt 1,5 m. Vältimaks kalade ära ujumist üleujutuste ajal on tiigid lubatud piirata võrkaiaga, mille kõrgus ei ületa absoluutset kõrgust 2,0 m. Juurdepääs krundile toimub avalikult kasutatavelt Kuressaare-Sääre maanteelt ja Lahe tänavalt. Seejärel kulgeb juurdepääs mööda Lahe tn 10 ja Oidu kinnistutel asuvat erateed, millede kasutamiseks on seatud teeservituudid. Planeeritav tee Luha kinnistul on detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavaks eesmärgiga tagada vaba liikumist ja juurdepääsu kallasrajale. Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud ühisvõrkude baasil.

Detailplaneeringu ellurakendamise põhimõtted (seletuskirja peatükk nr 7) on järgmised:

1. Servituudilepingute sõlmimine Oidu ja Lahe tn 10 maaüksuste koormamiseks.
2. Luha katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.
3. Planeeringujärgsete ehitiste ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on Sampsoni jõe puhastamine setetest.
4. Planeeringujärgsete tehnovõrkudele ja juurdepääsuteede ehitamine vastavalt taotletud ehituslubadele nii Oidu, Lahe tn 10 kui Luha maaüksustele.

5. Kalakasvatustiikide ja paadisilla rajamine vastavalt ehitusseadustikus nõutud lubadele.
6. Planeeritavatele kalakasvatustiikidele, tehnovõrkudele ja teedele kasutuslubade taotlemine.
7. Planeeritavatele hoonetele ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

Kui Luha detailplaneeringujärgse arenduse väljaehitamise tulemusena ei ole tagatud piisav vee läbivool Sampsoni jões, tuleb Sampsoni jõe vee läbilaskvuse parendamiseks teetammi ja truupide asemel rajada sild vastavalt KSH aruandele.

3. Detailplaneeringu menetlus

Lipimätas OÜ esitas Kaarma Vallavalitsusele 12.03.2007 taotluse Luha maaüksusel detailplaneeringu algatamiseks. Luha detailplaneering on algatatud 25.03.2008 Kaarma Vallavalitsuse korraldusega nr 125. Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks 6,5 ha, mis hõlmas lisaks Luha maaüksusele Oidu ja Merila kinnistutel asuvat juurdepääsuteed Luha maaüksusele. Planeeringuala vähendati 06.05.2008 Kaarma Vallavalitsuse korraldusega nr 197. Detailplaneeringu lähteseisukohad kinnitati 06.05.2008 korraldusega nr 198.

Planeeringu eesmärk on detailplaneeringu koostamise ajal muutunud. Planeeringu algatamise hetkel oli eesmärgiks ehitusõiguse määramine kalatiikide, väikesadama ja sadamahoone rajamiseks, kõrghaljastuse põhimõtete kavandamine, juurdepääsuteede ning tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine ja maakasutuse sihtotstarbe muutmise.

Luha detailplaneeringu võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Kaarma Vallavalitsuse 12.01.2012 korraldusega nr 10. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 01.02-15.02.2012. Avaliku väljapaneku ajal esitati ettepanekuid ja vastuväiteid, milledest nende esitajad ei loobunud. Luha detailplaneering esitati esmakordselt maavanema järelevalvesse 12.06.2012 kirjaga nr 7-1.2/225. Maavanem tagastas detailplaneeringu 08.10.2012 kirjaga nr 6-2/762 muudatuste siseseviimiseks.

Peale maavanema järelevalvet tehti Luha detailplaneeringusse vastavad parandused ja täiendused. Seejärel sisaldas Luha detailplaneering kehtiva ühisplaneeringu muutmise ettepanekut maakasutuse ja sadama planeerimise osas:

1. Vastavalt ühisplaneeringule on planeeringualal perspektiivne kaubandus-teenindusala, kus katastriüksuse sihtotstarbena on lubatud ärimaa. Planeeritud väikesadam eeldab maa katastriüksuse sihtotstarvet tootmismaa. Tootmismaa ei ole üldplaneeringu järgselt kaubandus ja teenindusalal lubatud. Tulenevalt eelnevast tegi detailplaneering ettepaneku teha muudatus ühisplaneeringus Luha kinnistu osas ja määrata Luha kinnistul juhtotstarbeks ettevõtlusala.
2. Vastavalt ühisplaneeringule on Nasva külas kaks sadamat- Nasva sadam ja Nasva Jõesadam. Luha detailplaneering tegi ettepaneku määrata Samsoni jõeäärne ala sadamaalaks.

Luha detailplaneering suunati korduvalt avalikule väljapanekule Kaarma Vallavolikogu 17.09.2014 otsusega nr 42. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 13.10- 09.11.2014 ja avalik arutelu 18.11.2014. Kuna kohalikud elanikud esitasid järjekordselt detailplaneeringu kohta vastuväiteid, milledest ei loobunud, esitas Lääne-Saare Vallavalitsus Luha detailplaneeringu 19.12.2014 kirjaga nr 7-1.2/313 maavanemale teistkordselt järelevalve teostamiseks. Saare Maavalitsus tagastas järelevalvesse esitatud detailplaneeringu 11.03.2015 kirjaga nr 12-2/15-380-1 muudatuste või täienduste tegemiseks. Eelnimetatud kirjas asus maavalitsus seisukohale, et detailplaneeringu seletuskirjas esitatud planeeringulahenduse põhjendus ei ole piisav üldplaneeringu muutmiseks.

30.01.2015 esitas MTÜ Nasva Küla Selts ettepaneku Nasva jõesaarte maastikukaitseala moodustamiseks. Lääne-Saare Vallavalitsus soovis 18.05.2015 kirjaga nr 6-2/15/487-1 MTÜ Nasva Küla Seltsi ettepaneku kohta Keskkonnaametilt seisukohta. Vastavalt Keskkonnaameti 12.06.2015 kirjale nr HLS 15-10/15/12485-2 tellis Lääne-Saare Vallavalitsus ekspertiisi, mis sisaldab loomastiku ja taimestiku inventuuri ning maastikuliste väärtuste analüüsi. Vastavalt OÜ Nortic Botanical poolt koostatud Nasva jõesaarte kaitseväärtuse ekspertiisi aruandele otsustas Lääne-Saare

Vallavalitsus 26.07.2016 korraldusega nr 2-3/16/314 Nasva jõesaarte maastikukaitseala moodustamise menetluse mitte algatada.

06.09.2016 esitas Klotoid OÜ vallavalitsusele täiendatud Luha detailplaneeringu, mille seletuskirja punkti 2 on lisatud põhjendused ühisplaneeringu muutmiseks. Lääne-Saare Vallavalitsus esitas kolmandat korda Luha detailplaneeringu Saare maavalitsusse järelevalve teostamiseks 13.09.2016 kirjaga nr 7-2/16/12-2. Esitatud detailplaneeringuga tehti jätkuvalt ettepanek ühisplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Saare Maavalitsus tagastas detailplaneeringu järelevalvest 28.11.2016 kirjaga nr 12-2/16-825-4 detailplaneeringusse muudatuste tegemiseks. Maavanem on oma kirjas jätkuvalt seisukohal, et detailplaneeringu seletuskirjas esitatud põhjendused ei ole asjakohased ega piisavad üldplaneeringu muutmiseks. Detailplaneeringus tuleb loobuda sadama kavandamisest. Maavanem tegi ettepaneku sadam asendada veeseaduse § 22¹ lg 2 ja § 18 lg 7 kohase paadisillaga.

Klotoid OÜ esitas muudetud Luha detailplaneeringu valda 08.03.2017, milles oli loobutud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekust. Luha kinnistu detailplaneeringuga kavandatakse krundile kalatiike, paadisildasid, juurdepääsutee, 2 puhkemaja, 1 abihoonet ja 5 kämpingumajakest. Ühisplaneeringuga kooskõlas olev Luha detailplaneering suunati avalikule väljapanekule 14.06.2017 Lääne-Saare Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/17/242. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 10-23.07.2017 ja avalik arutelu 08.08.2017 kell 16.00 Lääne-Saare vallas. Avalikul väljapanekul esitati järgmised ettepanekud ja vastuväited, milledega vallavalitsus ei arvestanud ja milledest esitajad ei loobunud:

1. Üleujutusoh

Vastuväidete esitajad märgivad, et Luha kinnistu asub Nasva jõe ja Samsoni oja piiranguvööndis ning suure esinemistõenäosusega üleujutataval alal. 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 andis oma seisukohad 22.08.2017 kirjaga nr 7-2/17/88-3, milles 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 trupp ning teemulle on langetatud absoluutkõrgusele ca 0,25 m.

Ära kuulamisel 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.

Vallavalitsus asus 07.11.2017 kirjas nr 7-2/17/100-2 jätkuvalt seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel on üleujutuse mõju analüüsitud. Vallavalitsuse seisukohta toetab Keskkonnaameti poolt 21.12.2009 kirjaga nr HLS 6-8/22482-8 heakskiidetud Luha detailplaneeringu keskkonnamõtjude strateegilise hindamise aruanne ja Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi 27.02.2012 koostatud arvamus, 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. Tulenevalt eelnevast on üleujutusohu käsitletud ning ei ole tõestatud, et Luha detailplaneeringu realiseerimine tekitab naaberkiinnistutel üleujutusohu suurenemist. Asudes üleujutusohuga alal (vastavalt Lääne-Eesti vesikonna üleujutusohuga seotud riskide maandamiskavale), on üleujutus tõenäoline kogu Nasva alevikus.

Täiendavalt tõi Piret Kuldsaar ära kuulamisel välja, et detailplaneeringu koostamiseks kasutatud geodeetiline alusplaan ei ole korrektne ja seetõttu detailplaneeringu põhijoonisel olevad ehituskeelu- ja piiranguvööndid ei ühti põhikaardil olevatega. Peale ära kuulamist vallavalitsus tuvastas, et detailplaneeringuga määratud kalda ehituskeeluvööndi tõepoolest ei vasta Maa-ameti põhikaardil olevale ehituskeeluvööndile ning parandatud Luha planeeringulahendus esitati järelevalve teostajale 21.11.2017 kirjaga nr 7-2/17/100-4. Detailplaneeringu joonistel korrigeeriti kalda ehituskeeluvööndi piiri vastavalt Maa-ameti põhikaardi kaldajoonele ja tugiplaani asendati Nullpunkt Projekt OÜ poolt 17.11.2017 mõõdistatud geodeetilise alusplaani.

2. 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.

Vallavalitsuse on 22.08.2017 vastuskirjas nr 7-2/17/88-3 seisukohal, et naaberkinnisasjade omanikud on detailplaneeringu protsessis olnud menetlusse kaasatud. Oidu ja Lahe tn 10 omanikud on andnud omapoolsed kirjalikud kinnitused 2014 aastal, milles ollakse teadlik detailplaneeringuga kavandatud. Kuna maaüksusi kitsendavad asjaolud ei ole detailplaneeringu lahendusega muutunud, ei ole korduvat seisukohta võetud. Seega on puudutatud isikutega koostööd tehtud.

3. Juurdepääs Luha kinnistule

Vastuväidete esitajad leiavad, et Luha kinnistule juurdepääsuks planeeritud Lahe tänava praegune situatsioon ei ole sobilik teenindusega ärimaa teenindamiseks ega võimalda liikluskoormuse suurendamist. Tänavasfaltkatte laius on osaliselt 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. Seega tuleb olenemata Luha detailplaneeringu realiseerimisest vallal lahe tänavat korras ja liiklusohutuna hoida.

Oidu kinnistu omanik viitab oma vastuväites detailplaneeringu pt 2.5, kus Luha kinnistu piires planeeritud juurdepääsutee on kavandatud avalikult kasutatavaks erateeks. 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 täpsustas asjaolu, 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.

4. Seosed üldplaneeringuga

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

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. Tulenevalt eelnevast ei ole vallavalitsuse seisukohalt vastuväide põhjendatud ja esitatud vale planeeringu menetluse käigus.

5. Ehitustegevus Luha kinnistul

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

Vallavalitsus selgitas oma vastuskirjas, 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 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 algatatakse 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.

Tulenevalt eelnevast jättis vallavalitsus esitatud vastuväited arvestamata. Avaliku arutelu tulemusena määratakse detailplaneeringu seletuskirjas planeeritavate külastajate maksimaalne arv ja nõue puhastada Sampsoni jõge vee vabam voolamise tagamiseks. Lääne-Saare Vallavalitsus esitas 25.09.2017 kirjaga nr 7-2/17/100-1 Luha detailplaneeringu neljandat korda maavanemale järelevalve teostamiseks. Luha detailplaneeringu menetlusosaliste ärakuulamine toimus 10.11.2017 Saare maavalitsuse saalis. Ärakuulamisel käsitleti lahendamata vastuväiteid, lisaks tõid vastuväidete esitajad välja ka uusi argumente. Vastavalt detailplaneeringu menetlusosaliste ärakuulamise tulemusel esitas vallavalitsus lisaselgitused 07.11.2017 kirjaga nr 7-2/17/100-2.

Maavanem andis vastavalt planeerimisseaduse (redaktsiooni kehtivuse lõpp 30.06.2015) § 23 lg 6 heakskiidu Luha detailplaneeringule ja teeb ettepaneku selle kehtestamiseks. Tuginedes maavanema heakskiidule oli vallavalitsus seisukohal, et Lääne-Saare Vallavalitsus on oma seisukohtades vastuväidete esitajatele kaalunud nii avalikku kui erahuve. Luha detailplaneeringu menetlemise käigus on planeeringulahendust muudetud, arvestades eelnevaid vastuväiteid ja maavanema ettepanekuid.

Saaremaa Vallavalitsus suunas Luha detailplaneeringu kehtestamise eelnõu 26.01.2018 toimunud Saaremaa Vallavolikogu istungile. Nasva küla elanikud pöördusid 24.01.2018 Saaremaa Vallavolikogu liikmete poole 26.01.2018 toimunud volikogu istungi päevakorrapunkti nr 13 raames. Eelnimetatud päevakorra punktiks oli Nasva alevikus Luha detailplaneeringu kehtestamine. Vastavalt pöördumisele eemaldati päevakorrapunkt nr 13 päevakorrast ja 15.02.2018 kirjaga nr 5-2/445-2 pikendati pöördumise vastamise tähtaega 90 päeva pöördumise saamisest arvates. Saaremaa Vallavalitsus tellis vastavalt pöördumises välja toodud probleemide selgitamiseks liikluskõhu analüüsi Lahe tänava liiklusohutuse hindamiseks ja üleujutusohu hindamiseks ekspertarvamuse.

Inseneribüroo Stratum poolt koostatud „Saaremaa, Nasva alevik, Luha kinnistu detailplaneeringu liiklusuuring“ annab soovitusel parklakohtade arvu suurendamiseks kuni 15 kohani. Planeerija suurendas parkimiskohtade arvu vastavalt soovitusel. Uuringu peatükk 5 *Kokkuvõtte* toob välja järgmist: *Luha kinnistule ette nähtud puhkekeskuse liiklus ei tekita täiendavaid probleeme Lahe tänavale ja lähiala tänavavõrgule. Liiklussagedus Luha kinnistul toimuvate ürituste ajal suureneb, kuid Lahe tänav suudab teenindada hinnanguliselt ka kuni 100 a/h liiklusvooge.* Siiski toob uuring välja leevendavad meetmed Lahe tänava liiklusohutuse tagamiseks. Variant A on laiendada Lahe tänavat 4,5 m, kus 3 m on mootorsõidukitele ja 1,5 m kergliiklejatele. Vastavalt vajadusele saab mootorsõiduk kasutada kergliiklemiseks mõeldud ala. Variant B on rajada Lahe tänavale möödasõidulaiendid pikkusega 6 m ning tänava põhiosa jääb olemasoleva laiusel. Vallavalitsus nõustus möödasõidulaiendite rajamisega oma eelarveliste vahenditega. Detailplaneeringu ellurakendamise põhimõttesse (detailplaneeringu seletuskirja punkt 7) lisati tingimus Lahe tänava välja ehitamiseks vastavalt Inseneribüroo Stratum poolt koostatud uuringu variandile B, mis on eelduseks planeeringujärgsetele ehitistele ehituslubade väljastamiseks.

Inseneribüroo Urmas Nugin OÜ poolt koostatud ekspertarvamuse „Luha kinnistu detailplaneeringuga kavandatud tegevuse mõju Nasva jõe poolt tingitud üleujutusele,“ kokkuvõttes (ekspertarvamuse punkt 5) on öeldud, et planeeritud tegevus (maapinna tõstmine) Luha maaüksusel ei tekita üleujutusi naaberkiinnistutel. Ekspertarvamuses on siiski välja toodud ka asjaolu, et mingisugusel üleujutuse kujunemise või taandumise režiimil võib tekkida määramatu ajalise

kestusega veetaseme lisakõrgus vastavalt kas all- või ülalpool Lambamätast. Samas arvamuses on märgitud, et tõenäoliselt on see veetaseme lisakõrgus sedavõrd väike, et ei mõjuta arvestatavalt naaberkiinnistute elanike elukvaliteeti.

Saaremaa Vallavalitsus esitas Luha detailplaneeringu kehtestamise eelnõu vallavolikogule 26.04.2018 toimunud vallavolikogu istungile. Vallavolikogu ei nõustunud detailplaneeringu kehtestamisega seoses suure vastuseisuga Nasva kogukonna poolt ja palus vallavalitsusel leida erinevate osapooltega kompromiss. Tulenevalt eelnevast muutis huvitatud isik planeeringulahendust, millega vähendas veelkord planeeritavat ehitusõiguse mahtu. Kuna detailplaneeringu põhilahendus muutus, suunati Luha detailplaneering avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavalitsuse 03.07.2018 korraldusega nr 2-3/759. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 19.07.-01.08.2018. Avaliku väljapaneku ajal esitati kaks vastuväite kirja, milledega vallavalitsus ei nõustunud. Saaremaa Vallavalitsus andis omapoolsed seisukohad ettepanekute ja vastuväidete osas 07.08.2018 kirjaga nr 5-2/445-7 ja 07.08.2018 kirjaga 5-2/4552-3. Esitatud vastuväited ja vallavalitsuse vastused olid järgmised:

1. Luha kinnistu sihtotstarve

Vastuväite esitajad on seisukohal, et planeeritav ärimaa katastriüksuse sihtotstarve ei sobi piirkonda, kuna Luha kinnistu piirneb vaid elamumaadega. Vaid elamumaa sihtotstarve tagab arvukatele ümbruskonna elanikele, Nasva kogukonnale kindlustunde, et sellega on tagatud nende rahulik ja tavapärane elukeskkond ja –kvaliteet Nasval. Ärimaa sihtotstarve sellist rahulikkust ja tavapärast elukeskkonda arusaadavalt ei taga ega saagi tagada arvestades sisulisi erinevusi elamumaa ja ärimaa sihtotstarbe juures.

Vallavalitsus: Kohalik omavalitsus korraldab ruumilist planeerimist, sh kehtestab oma haldusterritooriumil üldplaneeringu, mille roll ongi seada tingimused maakasutusele ja ehitamisele. Üldplaneering on ehitamisele eelneva detailplaneeringu koostamise alus ja vaatab piirkonna ruumilist arengut tervikuna ning laiemalt. Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvõõndi ühisplaneeringule on Luha kinnistul perspektiivne kasutusotstarve kaubandus-teenindusala, kus eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ja on lubatud tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Katastriüksuse sihtotstarbena on lubatud ärimaa. Tulenevalt eelnevast on planeeritav tegevus kooskõlas ühisplaneeringuga ning seega ka lubatav Kogu planeerimisprotsess on avalik ning ka üldplaneeringu koostamise ajal oli võimalik igatüüpi esitada oma ettepanekuid piirkonna ruumilise arengu suunamiseks st olemasolev maakasutuse juhtotstarve on määratud läbi üldplaneeringu menetluse ning üldplaneering on omavalitsuse hinnangul oma põhiolemuselt jätkuvalt ajakohane, mistõttu ei ole Luha kinnistu maakasutuse juhtotstarbe osas esitatud ettepanekud ja vastuväited põhjendatud. Lisaks märgime, et Luha kinnistust üle jõe on registreeritud mitmed puhkemajad- Härmati puhkemaja aadressil Ülejõe tn 32, Lepiku Holiday House aadressil Ülejõe tn 28 ja Piibutopsu puhkemaja aadressil Ülejõe tn 19. Lisaks eelnimetatud puhkemajadele pakuvad mitmed Nasva elanikud puhkemajutuse/kodumajutuse teenust. Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et planeeritav puhkemaja koos abihoonega ei ole vastuolus Nasva alevikus väljakujunenud puhketeenuse osutamise ja on kooskõlas piirkonna üldiste suundumustega.

2. Liikluskoormus Lahe tänaval ja piirkonna üldine turvalisus.

Vastuväite esitajad leiavad, et mõningane ehitusmahtude vähendamine ei reguleeri territooriumit igapäevaselt külastavate külaliste arvu. See omakorda tekitab seni lahendamata küsimuse Lahe tee liikluskoormusest ning lisaks ka kogu piirkonna turvalisusest.

Vallavalitsus: Vallavalitsus tellis probleemi selgitamiseks uuringu. Inseneribüroo Stratum poolt koostatud „Saaremaa, Nasva alevik, Luha kinnistu detailplaneeringu liiklusuuring“ peatükk nr 5 toob välja järgmist: *Luha kinnistule ette nähtud puhkekeskuse liiklus ei tekita täiendavaid probleeme Lahe tänavale ja lähiala tänavavõrgule. Liiklussagedus Luha kinnistul toimuvate ürituste ajal suureneb, kuid Lahe tänav suudab teenindada hinnanguliselt ka kuni 100 a/h liiklusvooge.* Siiski toob uuring välja leevendavad meetmed Lahe tänava liiklusohutuse tagamiseks. Tulenevalt uuringust pidas Saaremaa Vallavalitsus Lahe tänava ääres asuvate kinnistute omanikega läbirääkimisi möödaskõigulaidendite rajamiseks oma eelarveliste vahenditega. Kuna Lahe tänava ääres asuvate kinnistute omanikud ei nõustunud möödaskõigulaidendite rajamisega ega

katastriüksusest osa vallavalitsusele müümise, ei ole Lahe tänava liiklusohutuse parandamine võimalik. Munitsipaalomandis olev Lahe tänav (nr 2700093) on avalikult kasutatav tee ja selle seisund vastab Majandus-ja taristuministri 14.07.2015 määrust nr 92 „Tee seisundinõuded“ kehtestatud tasemele. Vastavalt ehitusseadustiku § 92 lõikele 5 võib avalikult kasutatavat teed kasutada igäüks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Samuti on vallavalitsus seisukohal, et ühe puhkemaja ja abihoone teenindamiseks ei suurene tõenäoliselt liiklussagedus rohkem kui 100 autot tunnis.

3. Asjakohaste mõõdistuste ja mõjuhindangute puudumine ning Luha kinnistu detailplaneeringu-järgsed mõjutused naaberkinnistutele.

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

Vallavalitsus: Vallavalitsus on jätkuvalt 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 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 ekspertarvumusele 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 üleujutusohu suurenemist. Nasva jõgi on riigi omandis ja selle läbilaskvuse eest vastutab riik. Kehtivas Lääne-Eesti vesikonna veemajanduskavas on Nasva jõe 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 keskkonnamõtjused hinnatud vastavalt kehtivatele seadustele. Ehitusloa menetluses otsustab pädev asutus keskkonnamõtju hindamise algatamise vajaduse. Seega saab vajadusel vähitiigi mõjusid Nasva jõe hinnata järgmistes etappides.

4. Miljööväärtusliku ala ulatuslik ümberkujundamine

Olemasolevate materjalide alusel peab kogukond oluliseks probleemiks miljööväärtusliku ala suure ümberkujundamise. Nimelt on Luha kinnistu ja seda ümbritsev ala ajalooliselt olnud poollooduslik väärtuslik elupaik lindudele ja taimedele, samuti lambakarjamaa. Suurte kalatiikide ja puhkemajade rajamisega hävitatakse suurem osa selle ala tänasest looduslikust või poollooduslikust kooslusest.

Vallavalitsus: Vallavalitsus selgitas, et miljööväärtuslikud alad määratakse vastavalt planeerimisseaduse § 75 üldplaneeringuga. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus Luha kinnistut miljööväärtuslikuks alaks määratud ei ole. Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktile 15 ei ole ka detailplaneeringuga Luha kinnistut miljööväärtuslikuks määratud. Tulenevalt eelnevast ei käsitle vallavalitsus ala kui miljööväärtuslikku ning ehitusõigus määratakse vastavalt ühisplaneeringule. Samuti meenutati, et vallavalitsusele esitati 02.02.2015 taotlus kohaliku kaitseala moodustamiseks. Vallavalitsus tellis OÜ Nordic Botanical poolt Nasva jõesaarte kaitseväärtuse ekspertiisi aruande, mille kokkuvõtte toob välja järgmist- *Tuginedes inventuuride käigus kogutud infole ja esitatud materjalidele ning lähtudes looduskaitseaduse § 7 leiame, et loodusobjektidel puuduvad seadusega sätestatud kaitse alla võtmise eeldused ja kaitseala loomine Nasva jõesaartel ei ole põhjendatud.* Tulenevalt eelnevast otsustas Lääne-Saare Vallavalitsus 26.07.2016 korraldusega nr 2-3/16/314 maastikukaitseala moodustamise menetlust mitte algatada. Seega on väiteid looduslike koosluste kohta käsitletud ja uuringuga tõestatud, et olulised kaitstavad objektid alal puuduvad.

Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 08.08.2018, kus lahenduse osas kokkuleppele ei jõutud. Saaremaa Vallavalitsus esitas viiendat korda Luha detailplaneeringu järelevalve teostamiseks Rahandusministeeriumile 09.08.2018 kirjaga nr 5-2/5212-1. Järelevalve korras toimunud Luha detailplaneeringu vastuväidete ära kuulamisel 03.09.2018 esitati veel ühe kirjaga kirjalikult vastuväide, millega Oidu kinnistu omanik ei nõustu tema kinnistul asuva tee määramisega avalikult kasutatavaks.

Saaremaa Vallavalitsus vastas ära kuulamisel esitatud vastuväitele 10.09.2018 kirjaga nr 5-2/5649-2 järgmiselt:

Vastavalt Luha detailplaneeringu seletuskirja punktile 2.5 toimub juurdepääs Luha katastriüksusele Lahe tänavalt läbi Lahe tn 10 ja Oidu kinnistute. Eelnimetatud kinnistutele on seatud notariaalsed teeservituudid. Planeeritud juurdepääsutee Luha kinnistu piires on kavandatud avalikult kasutatavaks erateeks. Eelkõige on tee mõeldud avalikuks kasutamiseks kohalikele kaluritele ja samuti juurdepääsuks Nasva jõe seadusjärgsele kallasrajale. Samuti on kavandatud avalikuks kasutamiseks kalurite paadisilla lähedale rajatav parkimisala. Planeeringu lahenduse elluviimiseks tuleb koostada Oidu ja Lahe tn 10 kinnistuid läbivale teele tee projektid ning rajada projektikohane tee. Tee projektid ja ehitamine kooskõlastada Oidu ja Lahe tn 10 kinnistute omanikega. Tulenevalt eelnevast ei määrata detailplaneeringuga Oidu ja Lahe tn 10 maaüksustel asuvat erateed avalikult kasutatavaks. Teed kasutatakse vastavalt Oidu ja Luha kinnistute vahel sõlmitud lepingule. Vastuväite kirjas tuuakse välja tingimused Oidu katastriüksusel asuva eratee kasutamiseks servituudi lepingust. Vastavalt lepingule seatakse Oidu kinnistule realservituut Luha kinnisasjale juurdepääsu saavutamiseks avalikult kasutatavalt teelt ja servituudi alas oleva eratee ehitamiseks ja kasutamiseks. Servituudi alal paiknevat teed on õigustatud kasutama valitseva kinnisasja igakordne omanik, valitseva kinnisasja kasutajad ja külalised. Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et Oidu katastriüksusel asuva eratee avalikult kasutatavaks määramiseks puudub vajadus. Vastavalt realservituudi lepingule võib servituudi alas oleva erateed Luha kinnistu omanik ehitada ja kasutada. Tulenevalt eelnevast on detailplaneeringus seatud tingimus eratee ehitamiseks vastavalt lepingule teostatav, kuid täpsemad tingimused tuleb eratee omanikuga kokku leppida.

Ära kuulamisel ei saavutatud kokkulepet vastuväidete osas, mis puudutavad üleujutusohuga arvestamist ja juurdepääsu Luha kinnistule. Samuti selgusid ära kuulamisel ebatäpsused planeeringulahenduses ja Saaremaa Vallavalitsus edastas Rahandusministeeriumile 12.09.2018 täiendatud lahenduse. Olenemata korrigeeritud lahendusest oli Rahandusministeerium seisukohal, et Luha detailplaneeringu jooniste ja seletuskirja vahel esineb vastuolu. Järelevalve teostaja leidis 01.10.2018 kirjaga nr 14-11/6314-7, et esitatud vastuväited ei takistaks planeeringu kehtestamist, kuid detailplaneeringule ei ole võimalik anda heakskiitu, kuna see on vastuolus haldusmenetluse seaduse § 55 lõikes 1 sätestatuga.

Tulenevalt ebatäpsustest korrigeeriti Luha detailplaneeringut veelkord. Saaremaa Vallavalitsus esitas korrigeeritud ja täpsustatud detailplaneeringu Keskkonnaametile 16.10.2018 nr 5-2/7025-1. Keskkonnaamet edastas omapoolsed märkused 13.11.2018 kirjaga nr 6-2/18/16908-2 järgmiselt:

1. Detailplaneeringu seletuskirjas on lk 9 märgitud, et vee erikasutusluba on vajalik sellisel juhul, kui vett tiikidest suublasse juhatakse. Keskkonnaamet märgib, et vee erikasutusluba on samuti vajalik, kui pinnaveekogust võetakse vett üle 30 m³ ööpäevas (veeseadus (edaspidi *VeeS*) § 8 lg 2 p 1). DP seletuskirjas lk 14 on vee erikasutusluba nõudvad tegevused seoses veevõtuga ja kalakasvatusega meie hinnangul korrektselt välja toodud.
2. DP kaartidele on Sampsoni jõe ulatus märgitud poolikult ega ole lähtunud keskkonnaregistri andmetest, kus Sampsoni jõgi saab alguse Nasva jõest ja lõppeb Nasva jões või ka Maa-ameti põhikaardi andmetest. Sampsoni haru põhjapoolne haru ei ole DP kaartidel märgitud Nasva jõeni ulatuvaks. Eelmised põhikaardiandmed Maa-ameti kaardikeskkonnast on leitavad 2015. aastast, kus Sampsoni jõgi algab ja lõpeb Nasva jões. DP kaarte tuleb täiendada lähtuvalt keskkonnaregistri andmetest, arvestades MA 07.05.2018 kirjas nr 8.3/18/7312-2 KeM 29.06.2018 kirjas 17-6/18/4334 toodud seisukohti järgmist:
 - 2.1 Maa-ameti põhikaardile on kantud veekogu kogu ulatuses ehk Sampsoni jõgi (keskkonnaregistrikoodiga VEE1165301) algab Nasva jõest ja suubub Nasva jõkke. Maa-ameti 07.05.2018 kirjast nr 8.3/18/7312-2 selgub, et 2017. aasta laserandmete põhjal selgus, et

keskmise veetaseme juures on Nasva jõgi mõnevõrra laiem ja lisaks Nasva jõe põhisingile on ka kaks haru, sealhulgas Sampsoni jõgi, avaveelised.

2.2 Maa-amet kontrollis ja uuendas Sampsoni jõe ruumikuju andmeid. Jõe põhitelg algab ja suubub Nasva jões ning Sampsoni jõel puuduvad sekundaarsed teljed. Osaliselt kinnikasvanud Sampsoni jõe põhjapoolne säng, ligikaudu 80 meetri ulatuses on kaardistatud laiusklassi 4-6 m kuuluva teljega. Avaveelises laiusklassi 6-8 m kuuluvas, ligikaudu 130 meetri ulatuses jõe keskosas on jõgi suunatud üle 7 meetri pikkusesse teealusesse truupi, Jõe suublapoolene, üle 200 meetri pikkune, keskmiselt 20 meetri laiune avaveeline osa on kaardistatud telgjoone ja kaldajoonega. (Maa-ameti 07.05.2018 kiri nr 8.3/18/7312-2, registreeritud KIRKES kirjana 14-3/18/6281-2).

3. Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) 2009. aasta aruanne teeb kokkuvõtva osa punktis 5 ettepaneku Samsoni haru puhastada: „Samsoni jõeharu puhastamine tuleneb eelkõige veekogu ökoloogilise korrastamise ning kalastiku jaoks soodsamate tingimuste loomise eesmärgist. Puhastamisega on võimalik Samsoni haru väga halva seisundi asemel saavutada vähemalt kesine seisund. Puhastustööde tegemine võiks toimuda ujuvvahendiga, sest Eestis on vastavad vahendid ja töökogemused olemas. Koostatud Luha DP-s „Juhime tähelepanu, et käesolevast DP-st on nimetatud ettepanek välja jäetud“.
4. Keskkonnaamet oma 21.12.2009 kirjas nr HLS 6-8/22482-8 on *KSH* aruande heakskiitmise otsuses toonud välja vajalikud keskkonnatingimused, millega tuleb arvestada, kui planeeringu alusel kavandatud tegevused viiakse ellu. Heaks kiitmise otsuse kehtestatavate keskkonnatingimuste 4.-s punktis on seatud tingimus, et Samsoni jõeharu tuleb settest ja taimestikust puhastada. Enne tööde algust tuleb setteuuringute aruanne ja tehnoloogiline lahendus esitada Keskkonnaametile. Nimetatud punkt koos teiste Samsoni haru puhastamist puudutavate punktidega puuduvad koostatud DP-u seletuskirja p-st 6.
5. DP joonisele on märgitud planeeritud jalgteed, kuid seletuskirjast puudub täpsustus, millega tegemist on. Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud DP-ga kavandatud avalikult kasutatavale tee. Kui nimetatud tee ei ole avalikuks kasutuseks, siis on vajalik käesoleva DP-ga taotleda kalda ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekut. Lisaks juhib Keskkonnaamet tähelepanu sellele, et DP kooskõlastamisel lähtub Keskkonnaamet eelkõige planeerimiseaduse (edaspidi *PlanS*) § 133 lg-st 3. Seevastu ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus on Keskkonnaametis omaette protsess, mille käigus tehakse kaalutusotsus vastuvõetud detailplaneeringu alusel vastavalt *LKS* § 40 lg 1, mistõttu lähtuvalt ranna ja kalda kaitse eesmärgist võib Keskkonnaamet keelduda ehituskeeluvööndi vähendamisest, vaatamata asjaolule, et detailplaneering on varasemalt kooskõlastatud. Lisaks on põhijoonisele märgitud ka jalgteed alla planeeritud truup. Keskkonnaamet palub ka selle planeeringu seletuskirjas lahti kirjutada (sh ehituskeeluvööndis ehitamisega seonduv, milline erand rakendub ehituskeeluvööndis ehitamiseks, kas tegemist on jalgteed osaga, kas tegemist on täiesti uue truubi paigaldamisega või olemasolev truup asendatakse uuega jms).
6. Detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 2.9 on viidatud truupide asukohaskeemile, kuid esitatud planeeringu lisadest ei ole see leitav.
7. Keskkonnaamet palub ehituskeeluvööndi ulatuse märkida kogu planeeringuala kohta. Praegu on märgitud kalda ehituskeeluvööndi ulatus vaid Luha DP ala keskosas ning Sampsoni jõest paremal ei ole kalda ehituskeeluvööndi ulatust märgitud.
8. Luha DP materjalide kohaselt jääb Luha DP alale kolm III kaitsekategooria taimeliigi (suur käöpõll (*Listera ovata*), kahelehtine käokeel (*Platanthera bifolia*) ja kahkjaspunane sõrmkäpp (*Dactylorhiza incarnata*) kasvukohta. *LKS* § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ning loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Keskkonnaameti hinnangul Luha DP-ga ei ole kavandatud tegevusi, mis läheksid vastuollu *LKS* § 55 lg-ga 8.
9. Planeering asub „Suurte üleujutusosaladega siseveekogude nimistu ja nendel siseveekogudel kõrgveepiiri määramise kord“ Nasva jõe mõjualas. Antud piirkonnas on maksimaalseks veetasemeks Maa-ameti üleujutusosalade kaardirakenduse järgi 1,54 m. Rajatava ja juba rajatud ning planeeringus suurendatavate kalakasvatustiikide ümbriseva maapinna kõrgus on kuni 55 cm. Lähtuvalt sellest on planeeringus ette nähtud kalakasvatustiikide rajamine perspektiivitu (suuremate veetõusude korral ujutatakse üle) ning tegelik eesmärk on ilmselt toimida

kuivendusena. Otsest ohtu tiikide rajamisel vee-elustikule hetkel ei ole, kuid planeeringulahenduse elluviimisel ning kalakasvatuse tegemisel võib olla tõenäoline kasvandusest levivate haiguste levik ja osade isendite põgenemine looduslikku süsteemi (olenevalt kasvatatavast liigist võib mõju olla arvestatav, Samsoni harust ülesvoolu asuvad olulised kalavarude taastootmisalad). Kalatiigid on küll plaanitud piirata võrkaiaiga, kuid suuremate veetasemete tõusude korral võivad need kergesti puruneda. Lisaks üleujutusohule on Nasva jõgi ja seda ümbritsevad kraavid-soodid heaks toitumisalaks ka kalatoidulistele lindudele (nt haigrud) ning kasvanduse rajamisel peab nendegagi arvestama.

10. Planeeringualas ette nähtud kalakasvatustiik pinnaga 500 m² (eraldiseisev, kõige N-poolsem) tekitab eriti suuri küsimusi, sest asub Nasva jõest ainult ca 30 m kaugusel ning juba paarikümne meetri kaugusel on maapinna kõrgus 20 cm.

Tulenevalt Keskkonnaameti märkustest korrigeeriti detailplaneeringut ja edastati teistkordselt Keskkonnaametile seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet kinnitas detailplaneeringu lahenduse kohta märkuste puudumist 19.12.2018 nr 6-2/18/16908-4.

Saaremaa Vallavalitsus esitas Luha detailplaneeringu 20.12.2018 kirjaga nr 5-2/8755-1 vastuväidete esitajatele. Eelnimetatud isikud vastasid kirjalikult ja kinnitasid, et nad ei loobu esitatud vastuväidetest. Vallavalitsus ei ole esitatud vastuväidetega arvestanud, kuna ollakse jätkuvalt seisukohal, et planeerimisseaduse mõistes on detailplaneeringuga esile tõstetud probleeme käsitletud. Saaremaa Vallavalitsus esitas detailplaneeringu järelevalve teostamiseks 19.02.2019 kirjaga nr 5-2/1097-1. Osapoolte ärakuulamine toimus 08.04.2019, kus arutati vallavalitsuse 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.

Detailplaneeringu kohta esitatud vastuväited ja vallavalitsuse seisukohad on järgmised:

1. Üleujutusohu

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, truup ei lase piisavas koguses vett läbi. Kui vesi ei saa tagasi merre liikuda, tekivad üleujutused ja soostumine. Üleujutused ujutavad ka olemasolevad elamud üle. Truup 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.

2. Hoonestusalal pinnase tõstmine

Vastuväidete esitajad olid seisukohal, et 03.09.2018 koosolekul lepiti 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.

Vallavalitsuse 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.

3. Mõiste kalahoiutiigid ei ole korrektne

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. Suurte üleujutuste korral lähevad kalad Nasva jõkke, mis on väga problemaatiline. Soovitakse 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 vastuväite esitaja suhtleb Keskkonnaametiga kalatiikide küsimuses.

Ärakuulamisel jõuti kokkuleppele, et detailplaneeringu elluviimise kavasse lisatakse Samsoni haru puhastamine enne ehitusloa väljastamist ja sellega seonduvalt täiendas planeerija detailplaneeringu elluviimise osa. Detailplaneeringu seletuskirja viiakse sisse muudatused ja sõna „kalahoiutiigid“ asendatakse „kalakasvatustiikidega“. Samuti nõustus vastuväite esitaja vastuväitele saadud vastustega, mis on seotud planeeringualale juurdepääsutee rajamisega läbi Oidu 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.

Nasva kogukond esitas Keskkonnaametile selgitustaotluse, milles soovitakse infot, mille alusel andis Keskkonnaamet 19.12.2018 kirjaga nr 6-2/18/16908-4 Luha detailplaneeringule kooskõlastuse. Keskkonnaamet vastas 17.05.2019 kirjaga nr 6-2/19/6019-2, milles selgitas detailplaneeringu kooskõlastamise aluseid. Samuti selgitas Keskkonnaamet, et detailplaneeringuga kavandatud kalastusvõimalusi pakkuv rajatis ehk püügitiik liigitub kalakasvatusehitiseks, millele ei rakendu loodukaitseaduse §-st 38 tulenev ehituskeeld. Samuti on Keskkonnaamet seisukohal, et olenemata keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandest tulenev nõue silla rajamiseks ei ole kohustuslik, kuna erialaspetsialistid aktsiaseltsist Projekteerimisbüroo Maa ja Vesi on andnud hinnangu truupide sobivuse kohta. Keskkonnaamet peab oluliseks asjaolu, et truupide ristlõike pindala, voolukiirused ja läbilaskevõime on kooskõlas veekogu parameetritega ning truupe hooldatakse vähemalt 2 korda aastas- pärast suurvett ja enne talve.

Riigihalduse minister andis heakskiidu 03.06.2019 kirjaga nr 14-11/6314-16 ning tagastas detailplaneeringu omavalitsusele kehtestamise üle otsustamiseks. Järelevalve teostaja leiab, et Luha detailplaneeringu koostamisel on üleujutusohuga arvestatud, teostatud on keskkonnamõju strateegiline hindamine ja tellitud eksperthinnang, et saavutada lahendus, mis levendaks võimalikke üleujutusega seotud kahjustusi nii Luha kinnistule kavandatavatele hoonetele kui naaberladele. 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 Nasva alevikus. Juurdepääsu osas leiab järelevalve teostaja, et detailplaneeringus on juurdepääs Luha kinnistu külastajatele tagatud ega 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.

Saaremaa Vallavalitsus esitas Luha detailplaneeringu kehtestamise eelnõu 20.03.2019 toimunud Saaremaa Vallavolikogu istungile. Nasva kogukond pöördus kirjalikult 17.06.2019 Saaremaa

Vallavolikogu poole ja palus jätta detailplaneeringu kehtestamata. Alljärgnevalt on välja toodud kogukonna vastuväited ja vallavolikogu seisukohad esitatud vastuväidetele:

1. Kalakasvatustiikide rajamine on vastuolus seadustega ja maa sihtotstarbega, kuna maakatastriseaduse järgi peavad kalakasvatustiigid asuma tootmismaal.
2. Kohalik omavalitsus ei ole järginud võrdse kohtlemise printsiipi, kuna Nasva alevikus Sõrve mnt 41a kinnistu omanikul ei lubatud tiiki kinnistule rajada.
3. Maapinna täitmise planeerimisel ei ole arvestatud Rahandusministeeriumi esindaja seisukohtadega ja Nasva kogukonna poolt tellitud hüdrotehnikat eksperdi arvamusega.

Keskkonnaameti poolt 2018. aastal kooskõlastatud Luha planeeringulahenduses oli planeeritavate tiikide nimetus kalatiigid. Kuna 2019. aastal järelevalve menetluses käigus toimunud ärakuulamisel tekkis küsimus, kas tegemist on kalahoiu või kalakasvatustiigiga, tehti 11.04.2019 detailplaneeringusse korrektuur, milles asendati kalatiigi mõiste kalakasvatustiigiga. Tiikide rajamise eesmärgiks on pakkuda ala külastavatele inimestele kalapüüdmise võimalusi. Kala püütakse ja kasvatatakse kohapeal tarbimiseks. Maakatastriseaduse järgi on tootmismaa tootmiseesmärgil kasutatav maa, st tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sh kalamajandusehitiste maa. Kuna Luha detailplaneeringuga planeeritud tiikide eesmärgiks on ärilisel eesmärgil kalapüük mitte tootmine, ei ole tegemist maakatastri seaduse järgi tootmiseesmärgil rajatud tiikidega.

Tiikide osas parandatud planeering esitati enne heakskiitmise otsuse tegemist Rahandusministeeriumile, kes andis detailplaneeringu heakskiitmisega kinnituse, et esitatud lahendus vastab kehtivatele seadustele ning õigusaktidele. Lisaks on Keskkonnaamet selgitanud Nasva kogukonnale kalatiikidega seonduvat 17.05.2019 järgnevalt: *Keskkonnaamet on seisukohal, et nimetatud kalastusvõimalusi pakkuv rajatis ehk püügitiik liigitub kalakasvatusehitiseks, millele ei rakendu looduskaitseaduse §-st 38 tulenev ehituskeeld. Kohaliku omavalituse ülesanne on tagada kehtestatud planeeringu lahenduse järgimine.*

Ehituskeeluvööndi vähendamine ja ehituskeeluvööndisse ehitamisel erandite tõlgendamine on looduskaitseaduse järgi Keskkonnaameti pädevuses. Keskkonnaamet on Luha detailplaneeringu kooskõlastanud ja kodanike poolt esitatud selgitustaotluse vastuses põhjendanud kooskõlastamise otsust. Kohalik omavalitsus ei otsusta ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamise või ehituskeeluvööndisse ehitiste rajamise erisuste üle. Keskkonnaamet otsuse ehituskeeluvööndisse ehitamiseks või detailplaneeringu kooskõlastamiseks asukohapõhiselt.

Esitatud viide Rahandusministeeriumi esindaja ütluse kohta ei ole 2019. aastal koostatud planeeringulahenduse kohta asjakohane. 2018. aastal toimunud järelevalve ärakuulamisel jäi ministeeriumi esindajale arusaamatuks, kas planeeringu realiseerimisel tõstetakse hoonestusala või hoonete alust pinda ning sellepärast jättis riigihalduse minister detailplaneeringu heaks kiitmata. Peale 2018. aasta järelevalvet korrigeeriti lahendust ja detailplaneeringu seletuskirjas sätestati, et tõstetakse kogu hoonestusala (ca 2000 m²) mitte ainult hoonete alust ala. Uues järelevalves seda teemat ei tõstatatud, kuna seletuskirjas on läbivalt vaid hoonestusala tõstmine.

Detailplaneeringus on sätestatud tingimused üleujutusohu vältimiseks, millele on sisend võetud keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandest ja koostööst Keskkonnaametiga. 2019. aasta järelevalve käigus toimunud ärakuulamise tulemusena täiendati detailplaneeringu ellurakendamise kava, mille kohaselt tuleb Sampsoni jõgi puhastada enne planeeringujärgsetele ehitistele ehituslubade väljastamist. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirjas välja toodud nõue, et juhul kui detailplaneeringujärgse arenduse väljaehitamise tulemusena ei taga olemasolev juurdepääsutee ja truupide lahendus piisava vee läbivoolu Sampsoni jões, tuleb Sampsoni jõe vee läbilaskvuse parendamiseks juurdepääsutee ja truubid asendada sillaga vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandele. Seega on üleujutusohu vältimiseks vastavad meetmed detailplaneeringuga ette nähtud ning vastavad lahendused on heaks kiitnud ka Keskkonnaamet. Üleujutuse tekkepõhjuseks on Nasval meretaseme tõus ning terve Nasva on üleujutusohuga riskipiirkond.

2. Milliste õigusaktidega on küsimus reguleeritud

Vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 menetletakse enne käesoleva seaduse jõustumist (so enne 02.04.2015) algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest.

Kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 24 lõige 3 kehtestab detailplaneeringu, mille koostamise üle ei teostata järelevalvet, või maavanema poolt järelevalve käigus heakskiidetud üldplaneeringu või detailplaneeringu kohalik omavalitsus.

3. Milliseid valla õigusakte on vaja kehtetuks tunnistada või muuta antud õigusakti vastuvõtmisel

Õigusakti vastuvõtmisega ei kaasne valla õigusaktide kehtetuks tunnistamise või muutmise vajadust.

4. Õigusakti vastuvõtmisest tulenevad kulutuse ja nende katteallikad

Õigusakti vastuvõtmisega kaasneb Luha kinnistule avaliku kasutuse lepingu seadmise kulu.

Kinnistu omanik on teadlik, et vallavalitsus ei ehita ega hoolda kinnistule planeeritavat teed ja parklat.

Eelnõu on kavandatud menetleda volikogus ühel lugemisel.

Eelnõu esitaja: valitsus

Eelnõu kuupäev: 13.08.2019

Eelnõu ja seletuskirja koostas: Katrin Kuusk

Ettekandja: abivallavanem Jüri Linde