

**Arvamus Saaremaa vallas Triigi külas Ninanuki  
maaüksuse (40302:001:0630)  
detailplaneeringu avalikul väljapanekul ja avalikul  
arutelul.**

Saaremaa Vallavalitsus, vald@saaremaavald.ee

*peidetud*

22. märts 2024

Esitan teile enda kirjaliku arvamuse ja seisukoha Saaremaa vallas Triigi külas Ninanuki maaüksuse (40302:001:0630) detailplaneeringu kohta. Arvamus on välja toodud vastuolud detailplaneeringu (DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo Töö nr. 20 - 40) ja õigusaktide vahel.

1. Detailplaneeringus läbivalt ja seletuskirja punktis 1.11 on kirjas: lähtudes Keskkonnameti 13.03.2020 kirjast nr 6- 5/20/2649-2 on hoonestusalal on lubatud kasutada vaid olemasolevaid vundamente ja asukohas kus varem hooneid ei ole olnud pole uute rajamine lubatud.

Täpselt sama tingimus on detailplaneeringu algatamise otsuses (28.05.2020 otsus nr 1-3/30) ettepaneku 1. punktis ja otsuse Lisa 1 punktis 6 ja Lisa 3 punktis 3.

Kinnistul on olemasolevate vundamentide/varemete arv 3(kolm) ja välismõõdud (meetrites) on kordonil 7,8x12,2 ja abihoonel 5,3x4,0 ja keldril 2,7x3,2 mis teeb nende pindaladeks vastavalt 95,16m<sup>2</sup> ja 21,20m<sup>2</sup> ja 8,64m<sup>2</sup> ning olemasolevate vundamentide/varemete pindala on kokku 125m<sup>2</sup>.

Lähtudes ülatoodust on sellega üheselt määratud suurim võimalik hoonete arv kolm ja suurim lubatud ehitusalune pind milleks on kolme olemasoleva vundamenti/vareme pind kokku.

Seevastu on detailplaneeringus läbivalt ja seletuskirja punkti 1.6 järgi "Lubatud suurim ehitisealune pind 330m<sup>2</sup>" ja punkti 1.7 järgi "Ehitisealune pind kokku 330m<sup>2</sup>" ja punkti 1.6 järgi on

"Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil 3".

Vastupidiselt varemväidetule on Saaremaa Vallavolikogu ostuses 25. jaanuar 2024 nr 1-3/4 "hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 330 m<sup>2</sup>"

Detailplaneeringus on seega selge ja lubamatu vastuolu õigusaktidega: Keskkonnameti 13.03.2020 kirjas nr 6- 5/20/2649-2 toodud kohustustega ja Saaremaa Vallavolikogu 28.05.2020 otsuses nr 1-3/30 ja selle otsuse Lisades 1 ja 3 toodud kokkuvõtte ja järeltule ja lubatud tegevusega.

2. Planeeringualal kehtib piirang ranna veekaitsevöönd.

*Veeseadus § 119. Tegevuse piiramine veekaitsevööndis sätestab*

*Veekaitsevööndis on keelatud:*

*2) puu- ja põõsarinde raie käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks;*

*5) ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas käesoleva seaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega;*

*Veeseadus § 118. Veekogu kalda või ranna veekaitsevöönd*

*(1) Veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd.*

Detailplaneering on vastuolus selle piiranguga. Detailplaneeringu Põhijoonisel (Joonis nr. 3) olev idapooone abihoone asub veekaitsevööndis ja selle ehitamine on ülaltoodust johtuvalt keelatud.

Ülaltoodust lähtuvalt saab maksimaalne lubatud hoonete arv krundil olla kaks(2).

Osundan ja juhin tähelepanu et planeeritav ehituskeeluvööndi vähendamine ei muuda veekaitsevööndi ulatust ega piirangut.

Ka ei võimalda Saaremaa Vallavolikogu ostuses 25. jaanuar 2024 nr 1-3/4 toodud "ranna ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava hoonestusala ulatuses (u 30 m kaugusel tavalisest veepiirist)" meede ehitada idapoolset abihoonet.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 1.3 olev kirje "hoonestusala ja mere vahele jääb ca 24,69 - 41,91 m laiune ala" on piiranguvööndite kirjeldamisel eksitav ja asjatundmatu ja sisusse mittepuutuv.

3. Detailplaneeringu seletuskirjas punktis 1.3 viidatud Looduskaitseeaduse §40 lg 1 kohustab ehituskeeluvööndi vähendamisel arvestama ranna kaitse eesmärke ja lähtuma taimestikust.

Nendest kohustustest tuleneb ja järeldeb kogu kohapealse taimestiku ehk looduskoosluse ja mitte ainult kõrghaljastuse säilitamise nõue.

Ülaltoodud kohustustega on vastuolus ja vigane detailplaneeringu seletuskirja punkt 1.16.1 alapunktis 6 sisalduv osundus Ehitusseadustiku §72 lg 2-le nagu võimaldaks tee kaitsevööndi ettekääne mööda minna kohustusest olemasolevat kõrghaljastust säilitada. Olemasolev metsatee on täiesi piisava nähtavusega. Planeeringualal on kõrg- ja madalhaljastuse muutmine tee kaitsevööndi ettekäändel lubamatuja sellele osundab ka Keskkonnaameti kiri 08.12.2023 nr 6-2/23/24451-2

4. Keskkonnaameti kirjas 08.12.2023 nr 6-2/23/24451-2 teises lõigus toodud arvandmed "... ning maksimaalne lubatud hoonete arv krundil on neli 0-60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonet, maksimaalne ehitisealune pind on 350 m<sup>2</sup>." erinevad detailplaneeringus ja seletuskirjas olevatest.

Soovin ülaltoodud erinevuse osas seletust ja põhjendust.

Kinnitan et soovin et see dokument oleks ametkondliku kasutuse piiranguta.

Täna tähelepanu eest.

*peidetud*

/digiallkirjastet/