



peidetud

Teie 25.03.2024 nr 5-2/1672-1

Meie 02.04.2024 nr 5-2/1672-2

Vastus Triigi külas Ninanuki detailplaneeringu kohta esitatud arvamusele

Lugupeetud härra *peidetud*

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 25.03.2024 nr 5-2/1672-1) seoses Triigi külas Ninanuki detailplaneeringu avaliku väljapanekuga. Alljärgnevalt toome välja Teie arvamuse (esitatud *kaldkirjas*) ja vallavalitsuse seisukoha.

- Detailplaneeringus läbivalt ja seletuskirja punktis 1.11 on kirjas: lähtudes Keskkonnaameti 13.03.2020 kirjast nr 6-5/20/2649-2 on hoonestusalal lubatud kasutada vaid olemasolevaid vundamente ja asukohas, kus varem hooned 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 95,16 m² ja 21,20 m² ja 8,64 m² ning olemasolevate vundamentide/varemete pindala on kokku 125 m².

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

Seevastu on detailplaneeringus läbivalt ja seletuskirja punkti 1.6 järgi "Lubatud suurim ehitisealune pind 330 m²" ja punkti 1.7 järgi "Ehitisealune pind kokku 330 m²" ja punkti 1.6 järgi on "Maksimaalne lubatud hoonete arv krundil 3".

Vastupidiselt varemväidetule on Saaremaa Vallavolikogu otsuses 25. jaanuar 2024 nr 1-3/4 "hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 330 m²".

Detailplaneeringus on seega selge ja lubamatu vastuolu õigusaktidega: Keskkonnaameti 13.03.2020 kirjast 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 järelduse ja lubatud tegevusega.

Vallavalitsus leiab, et planeering ei ole vastuolus detailplaneeringu algatamise otsusega ega Keskkonnaameti seisukohaga, kuna planeeritav hoonestusala on määratud minimaalselt olemasolevate vundamentide ümbruse piirkonda, kus ajalooliselt on hoonestus olnud. Detailplaneeringu algatamise otsuses ega selle lisades ei ole määratud

maksimaalsed lubatud ehitisealust pinda. Hoonestusala asukoha ja suuruse kohta on oma nõusoleku andnud hoiuala valitsejana Keskkonnaamet kooskõlastades 08.12.2023 kirjaga nr 6-2/23/24451-2 detailplaneeringu.

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 idapoolne 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 otsuses 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.

Viidatud veeseaduse §-de 118 ja 119 kohaselt on ehitamine veekaitsevööndis lubatud, kui see on kooskõlas veekaitsevööndi eesmärkidega ning ranna kaitse-eesmärkidega. Vallavalitsus leiab, et kui Keskkonnaamet annab nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, siis on ehitamine olemasolevatele vundamentidele ka lubatud, kuna tegevus ei ole vastuolus veekaitsevööndi ega ranna kaitse-eesmärgiga. Ranna ehituskeelu vähendamise osas teeb otsuse Keskkonnaamet, kellele on saadetud 05.02.2024 kirjaga nr 5-2/695-1 ehituskeeluvööndi vähendamise taotlus. Keskkonnaamet pikendas menetlustähtaega 05.03.2024 kirjaga nr 7-13/24/2238-2, määrates tähtajaks 12.04.2024. Hoonestusala asukohale on andnud oma seisukoha Keskkonnaamet kooskõlastades 08.12.2023 kirjaga nr 6-2/23/24451-2 detailplaneeringu.

Hoonestusala kaugused merest on kajastatud ka põhijoonisel ja on informatiivsed.

3. *Detailplaneeringu seletuskirjas punktis 1.3 viidatud looduskaitseaduse § 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 täiesti piisava nähtavusega. Planeeringualal on kõrg- ja madalhaljastuse muutmise tee kaitsevööndi ettekäändel lubamatu ja sellele osundab ka Keskkonnaameti kiri 08.12.2023 nr 6-2/23/24451-2.

Detailplaneeringu lahenduse kohta on oma nõusoleku andnud hoiuala valitsejana Keskkonnaamet kooskõlastades 08.12.2023 kirjaga nr 6-2/23/24451-2 detailplaneeringu.

Kõrghaljastuse säilitamise vajadus on kirjeldatud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 1.3, kus on välja toodud „Planeeritav maa-ala on enamuses kaetud kõrghaljastusega. Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalses ulatuses. Kõrghaljastuse säilitamise nõue tuleneb ka ranna kaitse eesmärkidest (looduskaitseaduse § 34, § 37 lg 2), mis tähendab looduskoosluste säilitamist.“ ja peatükis 1.11 „Raied teostada vaid rajatavate hoonete lähiumbruses, et säiliks kõrghaljastus maksimaalses ulatuses.“

Olete oma arvamuses viidanud seletuskirja peatükile 1.16.1 alapunktile 6, kus on toodud „Vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamine (projekt, ehitusluba/-teatis, kasutusluba/-teatis), sealhulgas arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.“ Toome välja, et elluviimise kava (antud juhul nimetusega „Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord“) ei anna lisavõimalusi raiete teostamiseks. Tegu on erateega, millel puudub kaitsevöönd, mille ulatuses peaks lisaraiet teostama. Tee rajamisel peab arvestama normidega (nt ligipääsuks päästetehnikale). Detailplaneeringu elluviimisel tuleb siiski järgida seletuskirja põhimõtteid, et kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalses ulatuses.

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 m² ehitisealuse pinnaga hoonet, maksimaalne ehitisealune pind on 350 m²." erinevad detailplaneeringus ja seletuskirjas olevatest.

Soovin ülaltoodud erinevuse osas seletust ja põhjendust.

Detailplaneeringu kohaselt on maksimaalne lubatud hoonete arv krundil 3 (mh. kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned). Keskkonnaametile on saadetud kooskõlastamiseks suurema ehitisealuse pindalaga (350 m²) ja hoonete arvuga (4 tk) eskiislahenduse versioon. Pärast detailplaneeringu kooskõlastamist ja enne vastuvõtmist muudeti planeeringulahendust selliselt, et vähendati ehitisealust pinda ja hoonete arvu. Vallavalitsus leidis, et kuna muudatus oli keskkonna seisukohalt positiivne (hoonestusala ja hoonete arv vähenes), siis taaskordne kooskõlastamine ei ole vajalik. Keskkonnaametile on saadetud ka täiendatud detailplaneeringu lahendus seoses ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega, seega on Keskkonnaamet kaasatud ka detailplaneeringu edasises menetluses ja saab oma seisukohti lahendusele, sh hoonestusala ulatuse ja hoonete arvu suhtes, esitada.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Liina Järveots, 514 1686

liina.jarveots@saaremaavald.ee