

Saaremaa valla Ninase küla Tongrite kinnistu detailplaneeringu arvamuste ärakuulamise

PROTOKOLL

27. aprill 2022, Saaremaa vallamajas

Arutelu algas kell 11.00

Arutelu lõppes kell 13.00

Juhatas: Tiiu Pärn

Rahandusministeeriumi regionaalhalduse
osakonna planeeringute järelevalve nõunik

Protokollis: Aire Mürsepp

Rahandusministeeriumi regionaalhalduse
osakonna Saare talituse ruumilise planeerimise
peaspetsialist

Ärakuulamisel osalesid: kinnistu omanik Kerli Koovisk, kinnistu omaniku abikaasa Tarmo Aas; Saaremaa valla planeeringuspetsialistid Kätlin Kallas ja Piret Paiste ning veebi teel vastuväite esitanud AS Tallinna sadama esindajad Hele-Mai Metsal, Kärt Madiberk, Mari-Ann Stöör, Transpordiameti esindaja Anna Palusalu, Rahandusministeeriumi REHO Lääne talituse juhataja Jaan Leivategija.

Kätlin Kallas tutvustas Tongrite detailplaneeringut ja selle menetluse käiku. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitas arvamuse 16.02.2022 AS Tallinna Sadam. Saaremaa Vallavalitsus andis kirjaliku vastuse 18.02.2022 ja korraldas avaliku väljapaneku järgse avaliku arutelu 28.02.2022.

Tongrite detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamuse esitanud AS Tallinna sadama esindaja, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, kinnistu omaniku Kerli Kooviski ja Saaremaa Vallavalitsuse esindajate ärakuulamine viidi läbi lähtuvalt planeerimisseaduse § 90 lõike 3 punktist 2.

Esitatud arvamused ja täiendavad selgitused:

AS Tallinna Sadam: Tongrite detailplaneeringuga on planeeritud juurdepääs üle Tallinna sadamale kuuluva Tammekaevu kinnistu. Ei saa kehtestada teed võõrale maale, kui see pole planeeringuala koosseisus. Tallinna sadama planeeringuga ei ole sellesse kohta planeeritud juurdepääsu.

Kätlin Kallas: Mahasõit on rajatud maantee rekonstrueerimise käigus 2004 aastal. Tallinna Sadam ei ole nõus, et väike osa teest läheb üle Tammekaevu kinnistu. Tallinna Sadama esindajad väidavad, et tee on ebaseaduslikult rajatud ja seda teed on ebaseaduslikult kasutatud.

Kerli Koovisk: Tee on samal kujul olnud talu algusest peale. Jutt käib väiksest osast. Siin on tegemist tagastamisega tehtud veaga. Mõõdistamise plaanil, piiriprotokollil on näidatud, et tee on Tongrite maal. Mõõdistamise käigus näidati piiripunktid maaomanikule, kus oli raudtoru kupitsaga.

Kärt Madiberk: Tegime vallale ettepaneku, et juhul kui soovitakse Tallinna Sadamale kuuluvalt kinnistult saada juurdepääsu, peab sadamale kuuluva kinnistu haarama

planeeringuala koosseisu. Saaremaa Vallavalitsus keeldus, öeldes, et seda pole vaja. Antud juhul juurdepääsu ei näidata, kuid planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punkte 2 kohaselt peab planeeringule näitama juurdepääsutee, järelikult seda ei kehtestata. Tallinna sadama planeeringu järgi on ette nähtud, et seal säilib kõrghaljastus ja teed ei ole ette nähtud. Tegelikult on see rada. Tallinna Sadamaga kokkulepete sõlmimine läheb kinnistu omanikule keeruliseks, ta peab teed hooldama, maksma notaritasud ja tasuma ka tee kasutamise eest. Ei soovi maaomanikule täiendavaid probleeme. Tee servituuti pole õigus nõuda, kui tee osa ei ole planeeringualasse kaasatud. Ei vaidle planeeringu vastu, vaid juriidilise nüansi vastu.

Tiiu Pärn: Planeeringuga saab kehtestada planeeringu alal olev tee, ei saa kehtestada planeeringualast väljasolevat teed. Kui otsida viga maamõõtmises, siis ei saa minna planeeringuga edasi. Kinnistusraamat on aluseks ja seda ei saa muuta. Ei saa seada ka servituuti väljapoole planeeringuala. Ainus võimalik lahendus on nihutada tee planeeringualasse.

Jaan Leivategija: Huvitatud isik peab aru saama, et tee on olemas, aga sellel pole kasutusõigust. Teile annaks kindluse, kui nihutate teed ja teil on alaliseks kasutusõigus. Selliselt ei ole võimalik planeeringut kehtestada.

Kärt Madiberk: See, et tee on praegu olemas, ei tähenda seda, et see tee jääb sinna alaliseks. Planeeringus määratakse juurdepääsutee, mis ei ole sadama planeeringu kohaselt olemasoleva tee asukohal.

Kätlin Kallas: Sadama detailplaneeringus on juurdepääs kavandatud teisest kohast, see tee on olemasolev info.

Anna Palusalu: Antud juhul on võimalik leida Tongrite kinnistule uus juurdepääs. Võimalus on nihutada tee otsa ja jääb sama kohapealt mahasõit ja on võimalus ka uus ligipääs. Praeguseks ajaks on normid muutunud ja siin on võimalus lubada teile uus mahasõit. Nihutamise puhul soovime kooskõlastada uue lahenduse, kuna siin tuleb tee projekti koostamise nõue.

Kärt Madiberk: Kooskõlastada pole vaja, aga soovime näha, et see nii on. Soovime näha korrigeeritud joonist.

Kerli Koovisk: Meil on õigus küsida servituuti Tallinna Sadamalt?

Kärt Madiberk: Sellisel juhul ei lähe see kokku sadama planeeringuga ja on vaja planeeringuala suurendada.

Juhtisime tähelepanu ka mürale, sest sadama tegevus paratamatult tekitab müra. Vald peab oma sõnade eest vastutama. Kui tekib sadamaga seoses mingi probleem, siis ei taha meie, et nõuded tulevad Tallinna sadamale. Kui vald leiab, et mürahinnang on piisav, siis meil pole mingeid vastuväiteid. See on valla otsus. Meie tegevust ei või takistada.

Kätlin Kallas: Planeeringusse saab märkida, et kõrval on sadam, mis võib tekitada müra. Müra teema on planeeringus käsitletud.

Kerli Koovisk: Saaremaa sadama detailplaneeringus käsitleti müra teemat ja leiti, et müra jääb normi piiridesse.

Tiiu Pärn: Siit kaudu tuleb ka juurdepääs mereäärsele kallasrajale, seega juurdepääs ka tagumisele kinnistule. Juurdepääsu nõue kallasrajale tuleb planeerimisseaduse § 126 lõike 1

punktist 10. Keskkonnaseadustiku üldosa seadus ütleb, te kallasrada on astangu serval, seega peab näitama juurdepääsu kallasrajale.

Kätlin Kallas: Kas igalt krundilt peab olema juurdepääs kallasrajale, kas see pole üldplaneeringu ülesanne.

Tiiu Pärn: Seni, kuni ei ole kehtestatud uut Saaremaa üldplaneeringut, kus on näidatud juurdepääsud kallasrajale, peab määrama üldplaneeringut muutvas detailplaneeringuga juurdepääsu. Planeeringus peab olema näidatud koht, kust saab kallasrajale. Planeeringu seletuskirjas on kirjutatud, et kallasrajale on juurdepääs, kuid see peab olema ka joonisele peale kantud. Joonis ja seletuskiri peavad olema kooskõlas.

Jaan Leivategija: Kallasraja teemal ei ole mõtet arutada ega vaielda. Rahandusministeerium annab oma seisukoha lähtuvalt seadusest.

Tiiu Pärn: Naaberkinnistu piiri peal on puurkaev. Soovitus on sõlmida servituut nii teele kui kaevule. Kinnistu müügi korral tekivad probleemid. Kuna mõlemad kinnistud kuuluvad teile, siis planeeringut hetkel ei puuduta, kuid soovitame kohe servituudi alad joonisele peale kanda.

Arvamuste esitajad AS Tallinna sadama esindajad, kinnistu omanik Kerli Koovisk ja kohalik omavalitsus jõudsid kokkuleppele Tongrite kinnistu juurdepääsutee osas. Tee näidatakse Tongrite kinnistul.

Kokkuleppele jõuti, et müra kajastav peatükk on detailplaneeringu seletuskirjas piisav.

Kokkuleppele jõuti, et detailplaneeringu joonisel näidatakse juurdepääs kallasrajale.

Saaremaa Vallavalitsus esitab korrigeeritud detailplaneeringu Rahandusministeeriumile.

Protokolli koostas

Aire Mürsepp