

Saaremaa Vallavalitsus

Vastavalt teie 20.03.2024 nr 5-2/1614-1 edastatud kirjale esitan Liiva kinnistu omanikuna enda mitte nõusoleku seoses Kajuuaia detailplaneeringuga.

Täpsemad põhjendused alljärgnevalt.

- Esitatud detailplaneeringu dokumendid on vananenud ja nii mitmeski kohas viidatakse kehtivuse kaotanud määrustele. Praeguse seisuga on Liiva ja Aru kinnistutele väljastatud kehtivad ehituslood, mida ei ole Kajuuaia detailplaneeringu koostamisel arvesse võetud.
- Omaniku soov jagada Kajuuaia kinnistu kaheks, et need siis hoonestada väiksemate elamutega ei ole põhjendatud. Lümända kehtiv planeering määrab krundi suuruseks minimaalselt 0.5 ha ja Kajuuaia detaiplaneeringus toodud põhjendused ei ole piisavad, et siin erand teha. Eriti võttes arvesse, et piirkondlikud üldplaneeringud lähevad nagoonii lähiajal muutmisele ja siis saab kogukond otsustada, kas krundi suuruse miinimumnõue vajab muutmist.
- Dokumentides esitatud väidetav kogukonna huvi jääb selgusetuks, võttes arvesse, et valda esitatud teabapäringule saadud vastuse 08.04.2024, 5-2/1926-2. põhjal ei ole alates praeguse planeeringu värskendamisest 2018 aastal Lümända planeeringu piirkonnas ühtegi vastava sisulist soovi rohkem esitatud. Lisaks üldplaneeringu eelnõu avaliku arutelu protokollile nr 2-6/156 ei esitatud krundi miinimum suuruse muutmise osas kogukonna poolt ühtegi ettepanekut ega küsimust, mis näitab kogukondliku huvi ja vajaduse puudumist.
- Dokumentides on toodud väide et omanikul ja vähemalt osal kogukonnal on soov tekitada projektala kaudu külasse uus tänak, mis võimaldab külasse täiendavate kruntide loomist ja kasutusele võtmist ning läbipääsu. Siinkohal jääb selgusetuks kelle huve uue külatänaku tekitamine esindab, võttes arvesse, et välja toodud uued võimalikud külatänaku ettepanekud on esitatud Liiva kinnistu eelsel ajal ja välja pakutud teelahendused läbivad praeguse seisuga Liiva kinnistul hoovi, kuhu on planeeritud hoonestus. Toona välja pakutud lahendus ei ole tänase seisuga Liiva kinnistu omanikule vastuvõetav ja samuti on küsitav, et selline lahendus sobiks Anne kinnistu omanikule, kelle maad planeeritav külatänak samamoodi läbima hakkaks.
- Tulenevalt eelmisest punktist ei saa nõustuda väitega: “Kinnistute jagamisega ja kasutusele võtmisega elamumaa otstarbega säilivad nii kaitsealused Leedri küla teedevõrk kui ka piirdeaia. Kinnistud asuvad olemasoleva Kabeli-Leedri tee T1 ääres ning see tagab pääsu kõikidele kruntidele tee asukohta ja olemust muutmata. Samuti on olemasolevates piirdeaedades mitmeid piiramata ja korrastamist vajavaid lõike, mida on võimalik uute väravakohtadena kasutusele võtta mälestist oluliselt muutmata või rikkumata.” Liiva kinnistu moodustamisega siiski väljatoodud olemus muutub ja eramaa omanikule tekiks välja pakutud tee osas ebaproportsionaalseid kohustusi, arvestades ajalooliste tänakute

põhimõtteid, mis nõuavad, et külatee äärde tuleb rajada mõlemale poole teed ka kiviaiad. Lisaks lasuks omanikul ka planeeritava tee ülalpidamise ja hoolduse kohustus.

- Esitatud dokumentide punktis 3 toodu vajab tervikuna ülevaatamist, võttes arvesse eelpool toodud punktides viidatud. Antud kujul ei saa seega hinnanguga nõustuda.
- Vastavalt projekteerimistingimustele nr 2311802/00071 kehtivad üldplaneeringule elamumaade arendamisel endises Lümända vallas järgmised maakasutus- ja ehitustingimused (asjakohased): metsas või pool-looduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuemaad või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast. Antud detailplaneeringuga soovitakse kinnistute täisehitusprotsenti tõsta 20-30 protsendini, mis tekitab küsitavusi suutlikkuse osas tagada kõik hoonestuse rajamiseks kehtestatud nõuded ja miinimumkaugused ümbritsevatest kinnistutest.
 - Kuna põhjavesi on piirkonnas nõrgalt kaitstud, on võimalus kinnistule paigaldada kas kogumismahuti või bioloogiline omapuhasti. Vastavalt Veeseaduse §134 l3 toodule, tekib küsimus, kas pinnast ja selle omadusi on hinnatud kuna seda ei ole dokumentides täpsustatud. Kuidas tagatakse naaberkinnistute kaevuvee ohutus, eriti võttes arvesse, et taotletakse kinnistu lubatud täisehitusprotsendi suurendamist.
 - Vaadates dokumendis toodud vee ja kanalisatsiooniga seotud mahutite paiknemise joonist, tekib küsimus kas suudetakse tagada Veeseaduse §127 l1 toodu.
- Menetluskirjanduses jääb selgusetuks, miks on Rahandusministeeriumi 09.06.2023 nr 15-3/3339-2 kirjas toodud märkus sotsiaalsete mõjude hindamise vajalikkusest detailplaneeringu menetluses jäetud arvestamata. Siinkohal on oluline märkida, et detailplaneering mõjutab 6 lähimat kinnistut. Leian, et Rahandusministeeriumi märkus on põhjendatud ja küsitud hinnang peaks olema Kajuaiad detailplaneeringu dokumentides toodud.
- Dokumentides on viidatud kehtetule tuleohutusmäärusele, mis tähendab, et jääb selgusetuks, kuidas kehtiva õigusruumi raames tagatakse kehtiva määruse §6 toodud nõuded.

Minu hinnangul kaasneks antud detailplaneeringu kinnitamisega vastavalt planeerimisseaduse paragrahv 128 l2 p4 minu kui kolmanda isiku ebaproportsionaalne õiguste riive.

Lugupidamisega,

(allkirjastatud digitaalselt)

Liiva kinnistu omanik