

Saaremaa Vallavalitsus

Vastavalt teie 20.03.2024 nr 5-2/1614-1 edastatud kirjale esitan Anne kinnistu omanikuna enda mittenoosoleku 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 ehitusload, 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 nagnii lähiajal muutmisele ja siis saab kogukond otsustada, kas krundi suuruse miinimumnõue vajab muutmist.
- Dokumentides esitatud väidetav kogukonna huvi jääb selgusetuks, võttes arvesse, et üldplaneeringu eelnõu avaliku arutelu protokollile nr 2-6/156 ei esitatud krundi miinimumsuuruse 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 kasutuselevõtmist ning läbipääsu. Siinkohal jääb selgusetuks, kelle huve uue külatänaku tekitamine esindab, võttes arvesse, et väljatoodud uued võimalikud külatänaku ettepanekud on esitatud, kuna läbivad Anne kinnistut. Varasemalt ei ole minuga antud külatänaku ettepaneku osas konsulteeritud. Lisaks on Anne kinnistust tänaseks eraldatud Liiva kinnistu. Seega on ettepanekud koostatud Liiva kinnistu eelsel ajal ja väljapakutud teelahendused läbivad praeguse seisuga lisaks Anne kinnistule ka Liiva kinnistu hoovi, kuhu on planeeritud hoonestus. Toona väljapakutud lahendus ei ole tänase seisuga Anne kinnistu omanikule vastuvõetav ja samuti on küsitav, et selline lahendus sobiks Liiva kinnistu omanikule.
- Tulenevalt eelmisest punktist ei saa nõustuda väitega: "Kinnistute jagamisega ja kasutusele võtmisega elamumaa otstarbega säilivad nii kaitsealused Leedri külateede võrk kui ka piirdeaiaid. 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 välja toodud olemus muutub ja eramaaomanikule tekiks väljapakutud tee osas ebaproportsionaalseid kohustusi, arvestades ajalooliste tänakute

põhimõtteid, mis nõuavad, et külatee äärde tuleb rajada ka kiviaiad mõlemale poole teed. 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 üldplaneeringule elamumaade arendamisel endises Lümända vallas kehtivad järgmised maakasutus- ja ehitustingimused: metsas või poollooduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuema 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 Veeseaduses §127 l1 toodu.
- Menetlusdokumentides 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 Kajuai detailplaneeringu dokumentides toodud.
 - Antud mõjuhinnangu vajalikkust ilmestab see, et reovee kogumismahutile ja omapuhastile peab olema tagatud aastaringne juurdepääs puhastamisest osutavale tühjendusautole. Praeguste jooniste järgi asub kogumismahuti/omapuhasti kohe Anne kinnistu ääres.
- 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 paragrahv128 l2 p4 minu kui kolmanda isiku ebaproportsionaalne õiguste riive.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Anne kinnistu omanik