



Liiva kü omanik

Teie 15.04.2024 e-kiri  
Meie 10.05.2024 nr 5-2/1614-5

## Vastus arvamusele

Lugupeetud härra *peidetud*

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 16.04.2024 nr 5-2/1614-2) Leedri külas Kajuuaia detailplaneeringule, milles esitate mitte nõusoleku Kajuuaia detailplaneeringule.

Esiteks selgitab vallavalitsus, et detailplaneeringu algatamisel on aluseks võetud Lümanda valla üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 2.1.2 „Taritu ja Lümanda piirkond“ toodud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: *krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 0,5 ha, lubatud on kuni 3 hoonet kuni 8 m kõrgused, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 10% krundi pindalast ning kui elamute vahekaugus on väiksem kui 100 m, on vajalik naaberkiinnistute omanike nõusolek.* Üldplaneeringu alusel Kajuuaia katastriüksusele juhtotstarvet määratud ei ole, tegemist on põllu- ja metsamajandus- ehk maatulundusmaaga, kus elamuehitus toimub üldjuhul vastavalt projekteerimistingimustele. Tulenevalt asjaolust, et Liiva katastriüksusele on väljastatud 25.01.2023 projekteerimistingimused üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks, kontrollis vallavalitsus uuesti üldplaneeringus toodud tingimusi ja tõdeb, et on ekslikult võtnud aluseks Taritu ja Lümanda piirkonna maakasutus- ja ehitustingimused. Eelnevalt kursiivis välja toodud tingimused siiski Kajuuaia detailplaneeringu puhul ei kohaldu ja detailplaneeringusse tehakse selles osas muudatused. Detailplaneeringu koostamisel tuleb aluseks võtta samad tingimused, mida on arvestatud Teile kuuluva Liiva katastriüksusele projekteerimistingimuste väljastamisel ehk üldplaneeringu seletuskirjas ptk-s 2.1 toodud elamumaa maakasutus- ja ehitustingimusi. Tulenevalt eelnevast ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Kuna Teie arvamus on suuresti seotud Taritu ja Lümanda piirkonna tingimustega, siis peale õigete üldplaneeringu tingimuste aluseks võtmist ei ole Teie vastuväited üldplaneeringu tingimuste osas enam asjakohased, kuid siiski vastame Teie arvamusele.

Järgnevalt on toodud kokkuvõtvalt välja Teie arvamusel kursiivis ja siis vallavalitsuse seisukohad:

1. *Esitatud detailplaneeringu dokumendid on vananenud ja nii mitmeski kohas viidatakse kehtivuse kaotanud määrustele. Praeguse seisuga on Liiva ja Aru kiinnistutele väljastatud kehtivad ehitusloa, mida ei ole Kajuuaia detailplaneeringu koostamisel arvesse võetud.*

Vallavalitsusele jääb arusaamatuks, millistele kehtivuse kaotanud määrustele viidatakse ja millised dokumendid on vananenud. Kõik detailplaneeringu seletuskirjas toodud määrused on kehtivad. Kajuuaia detailplaneering ei mõjuta Liiva ja Aru katastriüksustele ehitusloa saanud hoonete ehitamist ega vastupidi – Liiva ja Aru katastriüksustele ehituslubade väljastamine ei mõjuta detailplaneeringu lahendust, mistõttu neid ei pea detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvesse võtma.

2. Omaniku soov jagada Kajuaiia kinnistu kaheks, et need siis hoonestada väiksemate elamutega, ei ole põhjendatud. Lümända kehtiv planeering määrab krundi suuruseks minimaalselt 0,5 ha ja Kajuaiia detaiplaneeringus toodud põhjendused ei ole piisavad, et siin erand teha.

Vallavalitsus selgitas eespool üldplaneeringust tulenevate tingimuste ekslikku arvestamist, seega Kajuaiia katastriüksusele ei kohaldu krundi miinimumsuuruseks 0,5 ha.

3. Dokumentides esitatud väidetav kogukonna huvi jääb selgusetuks, võttes arvesse, et valda esitatud teabepäringule saadud vastuse 08.04.2024 nr 5-2/1926-2 põhjal ei ole alates praeguse planeeringu värskendamisest 2018. aastal Lümända planeeringu piirkonnas ühtegi vastavasisulist 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.

Vallavalitsusele jääb omakorda selgusetuks, millele või millisele dokumendile viidatakse selle lausega „Dokumentides esitatud väidetav kogukonna huvi jääb selgusetuks“. Praegusel juhul ei ole enam tegemist üldplaneeringu muutmisega krundi miinimumsuuruse osas (põhjendus ees pool).

4. 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.

Eeldatavalt viitate oma kirjas dokumentide all muinsuskaitse eritingimustele, kus tõepoolest oli käsitletud uut külatänakut, kuid koostamisel oleva detaiplaneeringu lahendusega uut tänakut ei planeerita.

5. Esitatud dokumentide punktis 3 toodu vajab tervikuna ülevaatamist, võttes arvesse eelpool toodud punktides viidatud. Antud kujul ei saa seega hinnanguga nõustuda.

Eeldatavalt viitate muinsuskaitse eritingimustele, kuid käesoleval juhul ei ole tegemist eritingimustele arvamuse andmisega, vaid detaiplaneeringu lahendusele arvamuse andmisega. Muinsuskaitse eritingimused on väljastanud Muinsuskaitseamet ning eritingimuste osas ei ole vallavalitsusel põhjust ega alust kahelda, kuna Muinsuskaitseameti pädevuses on hinnata, kas muudatused aitavad tagada muinsuskaitseala või kinnismälestise säilimise ja kaitsevööndiga seatud eesmäärke.

6. 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 detaiplaneeringuga soovitakse kinnistute täisehitusprotsenti tõsta 20-30 protsendini, mis tekitab küsitavusi suutlikkuse osas tagada kõik hoonestuse rajamiseks kehtestatud nõuded ja miinimumkaugused ümbritsevatest kinnistutest.

Kajuaiia katastriüksuse kõlvikuline koosseis on haritav maa 857 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 7379 m<sup>2</sup> ja muu maa 230 m<sup>2</sup>. Tegemist ei ole käesoleval juhul metsa või pool-loodusliku kooslusega, seega see nõue ei ole asjakohane. Detaiplaneeringus on Krunt 1 hoonete suurim suurim lubatud ehitisealune pind 264 m<sup>2</sup>, mis teeb krundi täisehitusprotsendiks 10% ja Krunt 2 hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m<sup>2</sup>, mis teeb krundi täisehituseprotsendiks 6,9%.

7. Kuna põhjavesi on piirkonnas nõrgalt kaitstud, on võimalus kinnistule paigaldada kas kogumismahuti või bioloogiline omapuhasti. Vastavalt veeseaduse § 134 lg 3 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 lg 1 toodu.

Reoveerajatiste planeerimisel on lähtunud veeseadusest ja need on paigutatud meile teadaolevates olemasolevatest kaevudest nõuetele vastavale kaugusele. Keskkonnaregistri andmetel puurkaevud planeeritud reoveerajatiste kujades puuduvad.

8. *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 Kajuaia detailplaneeringu dokumentides toodud. Planeeringut täiendatakse Rahandusministeeriumi kirjas toodud märkuse alusel ja planeeringusse lisatakse järgmised laused (kursiivis): *Planeeringuga kavandatakse kaks uut elamut, mille tulemusena võib vähesel määral kasvada külaelanike arv. Muud sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud käesoleva planeeringu elluviimisega puuduvad.* Üldplaneeringus määratud elamumaa üldiste maakasutus ja ehitustingimuste arvestamisel ei mõjuta Kajuaia detailplaneering lähedalasuvaid kinnistuid.*
9. *Dokumentides on viidatud kehtetule tuleohutusmäärusele, mis tähendab, et jääb selgusetuks, kuidas kehtiva õigusruumi raames tagatakse kehtiva määruse § 6 toodud nõuded.* Planeeringu seletuskirja punktis 8.2 on viidatud siseministri 04.04.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Mõlemad on kehtivad määrused ja mõlemast õigusaktist on planeeringulahenduse koostamisel lähtunud.

Kokkuvõtvalt olete seisukohal, et Teie hinnangul kaasneks antud detailplaneeringu kinnitamisega vastavalt planeerimisseaduse § 128 lg 2 p 4 Teie kui kolmanda isiku ebaoproportsionaalne õiguste riive.

Teie kirjast ei selgu detailplaneeringuga kavandatava tegevuse Teie kui kolmanda isiku ebaoproportsionaalne õiguste riive. Vallavalitsuse hinnangul ei kaasne detailplaneeringuga kavandatava tegevusega Teie õiguste riivet, kuna Liiva katastriüksusele kavandatav hoonestus asub planeeringualast kaugemal külatänaku ääres. Krundile 2 kavandatud imbsüsteemist tuleneb piirang Liiva katastriüksusele puurkaevu rajamiseks, kuid Liiva katastriüksusele koostatud ehitusprojekti kohaselt saadakse kavandatava hoone vesi Anne katastriüksusel asuvast puurkaevust (mida ei ole Keskkonnaregistri andmetes). Juhul, kui reoveepuhastist tulenev piirang ulatub naaberkatastriüksusele, siis on reoveepuhasti ehitusõiguse saamiseks vajalik naaberkatastriüksuse nõusolek.

Vallavalitsus toob veelkord kokkuvõtvalt välja, et detailplaneeringu algatamisel ja koostamisel on ekslikult lähtunud valedest üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimustest. Detailplaneeringusse tehakse sellekohased muudatused ja sellisel juhul on tegemist üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga. Kajuaia katastriüksusele määratakse detailplaneeringuga ehitusõigus sarnastel alustel nagu Teile kuuluvale Liiva katastriüksusele. Edaspidi jätkatakse üldplaneeringu kohase detailplaneeringu menetlusega.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Piret Paiste, 452 5093

piret.paiste@saaremaavald.ee