



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 29.06.2022 nr 5-2/1409-3
Meie 22.09.2022 nr 15-3/5447-2

Ninase külas Tongrite detailplaneeringu heakskiitmisest

Saaremaa Vallavalitsus esitas Ninase külas Tongrite detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) Rahandusministeeriumile esmakordselt heakskiitmiseks 03.03.2022. Rahandusministeerium korraldas detailplaneeringule esitatud arvamuste ärakuulamise 27.04.2022. Rahandusministeerium tagastas 07.06.2022 detailplaneeringu Saaremaa vallale täiendamiseks vastavalt ärakuulamisel saavutatud kokkulepetele.

Saaremaa Vallavalitsus esitas 29.06.2022 kirjaga nr 5-2/1409-3 Rahandusministeeriumile planeeritava kinnistu omaniku Kerli Kooviski kirjaliku vaide ärakuulamisel koostatud protokolliga kohta ning Saaremaa Vallavalitsuse seisukohad detailplaneeringu heakskiitmata jätmise kohta.

Heakskiidu andmise otsustamisel on valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku pädevuses PlanS § 90 lõigete 3 ja 4 kohaselt üldplaneeringut muutva detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine, avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ning seisukoha andmine arvestamata jäänud arvamuste kohta, kui vaidlevad osapooled ärakuulamisel kokkulepet ei saavuta.

Asjaolud

Detailplaneeringu koostamine algatati Saaremaa Vallavolikogu 29.01.2021 otsusega nr 1-3/4. Tongrite katastriüksus on 100% maatulundusmaa sihtotstarbega ning planeeritava ala suurus on 19609 m². Detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuse jagamine kaheks katastriüksuseks, millest üks on 100% ärimaa (pindalaga 8207 m²) ja teine jääb 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks (pindalaga 11403 m²). Detailplaneeringuga määratakse ärimaa krundile ehitusõigus ühe administratiivhoone ja 8 kämpingumaja ehitamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ninase poolsaare üldplaneeringut (Mustjala valla osaüldplaneering, kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7), määratakse ühe moodustatava katastriüksuse juhtotstarbeks ärimaa ja vähendatakse ranna ehituskeeluvööndit 100 meetrilt 60 meetrini.

Saaremaa Vallavalitsus korraldas detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku perioodil 15.07-14.08.2021. Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 16.12.2021 otsusega nr 1-3/82 ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus perioodil 21.01-19.02.2022.

Kuna detailplaneeringu avalikul väljapaneku esitatud arvamustega kohalik omavalitsus ei arvestanud, siis lähtuvalt PlanS § 90 lõike 3 punktist 2 korraldas Rahandusministeerium 27.04.2022 vaidlevate osapoolte ärakuulamise. Sellel osalesid arvamuste esitaja AS Tallinna Sadama ja kohaliku omavalitsuse esindajad, Tongrite kinnistu omanik Kerli Koovisk ning Transpordiameti esindaja Anna Palusalu. Ärakuulamisel jõudsid vaidlevad osapooled kokkuleppele, et esitatud arvamustega saab arvestada, ning sellega nõustus ka planeeritava kinnistu omanik. Ärakuulamise käigus jõuti arusaamisele, et kokkulepitud tingimuste täitmise puhul on Rahandusministeeriumil võimalik anda detailplaneeringule heakskiit.

Rahandusministeerium on 07.06.2022 kirjas nr 15-3/2183-3 Saaremaa Vallavalitsusele, AS Tallinna Sadamale ja maaomanik Kerli Kooviskule konstateerinud, et ärakuulamisel osalejad jõudsid Tongrite kinnistu juurdepääsutee osas kokkuleppele. Kokkuleppe kohaselt ei planeerita sissesõiduteed AS Tallinna Sadamale kuuluvale maale, vaid Tongrite kinnistule ning detailplaneeringu alal näidatakse juurdepääs kallasrajale. Kirjas on selgitatud, et Saaremaa Vallavalitsus esitab Rahandusministeeriumile vastavalt kokkulepitule korrigeeritud joonise ja seletuskirja ning seejärel saab otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise võimalikkuse üle. Ärakuulamise protokoll oli lisatud Rahandusministeeriumi kirjale.

Huvitatud isik, Tongrite kinnistu omanik on 26.06.2022 e-kirjaga pöördunud Saaremaa Vallavalitsuse poole ja toonud välja, et tema arvamuse kohaselt 27.04.2022 toimunud ärakuulamisel AS Tallinna Sadamaga kokkulepet ei saavutatud. Huvitatud isik jääb seisukohale, et tegemist on ajaloolise Tongrite talu sissesõiduga ja ta ei pea selle likvideerimist või nihutamist põhjendatuks ning soovib seda edasi kasutada. Samuti ei ole tema sõnul kokkulepet saavutatud avaliku juurdepääsutee rajamiseks kallasrajale. Huvitatud isik peab kallasrajale juurdepääsu tagamise nõuet põhjendamatuks, kuna tegemist on pankrannikuga, kus rannanõlv tõuseb järk-järgult. Samuti on tegemist eramaaga, mitte avaliku maaga.

Kuna hiljem, so pärast vaidlevate osapoolte ärakuulamist, planeeritava kinnisasja omanik ikkagi ei nõustunud ärakuulamisel kokkulepituga, siis annab Rahandusministeerium seisukohad arvestamata jäänud arvamuste kohta lähtuvalt PlanS § 90 lõikele 4.

Esitatud arvamused, kohaliku omavalitsuse ja Rahandusministeeriumi seisukohad

1. AS Tallinna Sadam (arvamuste esitaja) on välja toonud, et Tongrite detailplaneeringuga on planeeritud juurdepääs üle sadamale kuuluva Tammekaevu kinnistu. Ei saa kehtestada juurdepääsuteed võõrale maale, kui see pole planeeringuala koosseisus. Saaremaa sadama detailplaneeringuga ei ole sellesse kohta planeeritud juurdepääsu. Ärakuulamisel selgitas sadama esindaja, et detailplaneeringu koostamise käigus pole ka pöördutud AS Tallinna Sadama poole servituudi seadmise taotlusega. Maaomaniku Kerli Kooviski väidet, et tee on algselt kuulunud Tongrite kinnistule, ei ole planeeringu käigus võimalik tõestada ja piiride kindlakstegemine pole planeerimise ülesanne.

Saaremaa Vallavalitsus selgitas, et tegemist on olemasoleva mahasõiduga Tõlli-Mustjala-Tagaranna teelt ja olemasoleva pinnasteega. Transpordiameti 18.02.2021 kirjas nr 7.1-2/21/3232-2 toodud seisukoha kohaselt tuleb juurdepääsuna kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt km 30,847 ja täiendavaid ristumiskohti riigiteelt mitte planeerida. Seega Transpordiamet ei luba rajada detailplaneeringu alale juurdepääsuks täiendavat mahasõitu maanteelt. Samuti pole olemasoleva mahasõidu asukoha tõttu võimalik juurdepääsuteed rajada ainult Tongrite katastriüksuse piires. Detailplaneeringuga nähakse ette servituudi seadmise vajadus Tammekaevu katastriüksuse osas ning servituudi seadmisel

lepidavad omanikud omavahel servituudi seadmise tingimustes kokku. Saaremaa vald leiab, et juurdepääsutee osas ei ole vajalik planeeringuala suurendamine, kuna servituuti on võimalik seada ka planeeringualast väljas. Juurdepääsutee osaline paiknemine Tammekaevu katastriüksusel ei takista edaspidi Saaremaa sadama detailplaneeringu terviklahenduse elluviimist, kuna antud alale ei ole planeeritud hoonestusala. Detailplaneeringu elluviimiseks sõlmitakse huvitatud isikuga PlanS § 131 lõike 2 kohane leping, millega lepitakse kokku ka vajadusel mahasõidu ümberehitamine/rekonstrueerimine ning tolmuvaba kattega juurdepääsutee rajamine. Ristumiskohalt tuleb jätkuvalt tagada ka juurdepääs Tammekaevu kinnistule.

Kerli Kooviski (planeeritava kinnistu omanik) väitis, et tee on algselt kuulunud Tongrite kinnistule, mis oli kajastatud ka Tongrite kinnistu plaanil.

Transpordiameti esindaja kinnitas, et on võimalus nihutada tee otsa, et mahasõit jääks põhimõtteliselt sama koha pealt ja on võimalus ka uus ligipääs. Nihutamise puhul soovitakse, et Transpordiametiga kooskõlastataks uus lahendus, kuna see toob kaasa tee projekti koostamise nõude.

Rahandusministeerium märgib, et geodeetilise alusplaani ja katastrisse kantud piiride kohaselt asub vaidlusalune Tongrite kinnistule juurdepääsu tee osaliselt AS Tallinna Sadamale kuuluval Tammekaevu kinnistul. Detailplaneeringu kehtestamine planeeringualast väljapoole jäävale naaberkinnistu maale ei ole seadusest tulenevalt võimalik. Planeeringu koostamisel saab lähtuda maaüksuse piiridest, mis on kantud maakatastrisse. Detailplaneeringu kehtestamine on võimalik üksnes Tongrite maaüksuse alal.

Lähtuvalt PlanS § 126 lõike 1 punktist 4 on detailplaneeringu üheks ülesandeks avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. PlanS § 131 lõike 3 kohaselt planeeringu koostamise korraldaja peab tagama, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Ärakuulamisel osalenud Transpordiameti esindaja Anna Palusalu kinnitas, et tee nihutamisega nõustub ka Transpordiamet.

Heakskiidu saamiseks esitatud detailplaneeringus puudub avalikult teelt juurdepääs Tongrite kinnistule, millest tulenevalt puudub seadusest tulenevalt võimalus heakskiidu andmiseks. Kuna avalikult teelt juurdepääs puudub, ei ole detailplaneering elluviidav ning on seega vastuolus PlanS § 124 lõikes 2 toodud detailplaneeringu eesmärgiga, samuti ei vasta detailplaneering PlanS § 130 lõikele 3, mille kohaselt planeeringu koostamise korraldaja peab tagama, et planeeringualale oleks juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt.

2. Arvamuste esitaja on märkinud, et keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 7 kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus tagama planeeringutega avaliku juurdepääsu kallasrajale ning seaduse § 38 lõike 7¹ kohaselt kalda omanik või valdaja peab tagama kallasrajale juurdepääsu planeeringuga kehtestatud tingimustel.

Saaremaa Vallavalitsus on vastuskirjas AS Tallinna Sadamale välja toonud, et pääsu kallasrajale on kirjeldatud detailplaneeringu seletuskirja p.4.5. Tulenevalt looduslikest oludest (tegemist on pankrannikuga) ei ole Tongrite katastriüksusel võimalik kallasrajale juurdepääsu tagada. Tongrite kinnistu omanik ei saa võtta vastutust inimeste elude ja tervise eest, lubades enda maal asuvalt pankrannikult ligipääsu ca 10 m madalamale kallasrajale, mis asub vahetult pankranniku all. Seega leiab Saaremaa vald, et Tongrite katastriüksuselt ei saa tagada juurdepääsu kallasrajale.

Rahandusministeerium selgitab, et kallasrajale juurdepääsu nõuded tulenevad nii planeerimisseadusest, looduskaitseadusest kui ka keskkonnaseadustiku üldosa seadusest (KeÜS). PlanS § 126 lõike 1 punkti 10 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine. Looduskaitseaduse § 34 kohaselt on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. KeÜS § 38 lõikest 7 tuleneb kohustus kohaliku omavalitsuse üksusel tagada planeeringutega avalik juurdepääs kallasrajale.

Oluline on rõhutada, et KeÜS § 38 lõike 1 kohaselt kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kallasraja laius on laevatatavatel veekogudel kümme meetrit ning teistel veekogudel neli meetrit. Kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba (KeÜS § 38 lõige 2). Seetõttu ei saa Rahandusministeerium nõustuda kohaliku omavalitsuse selgitusega, sh põhjendustega kallasrajale juurdepääsu tagamise võimatuse kohta.

Eeltoodule tuginedes on kohaliku omavalitsuse ülesandeks seadustest (KeÜS § 38 lõige 7, PlanS § 126 lõige 1 punkt 10) tulenevalt tagada detailplaneeringuga juurdepääs kallasrajale ja sellel vaba liikumine, mistõttu ei ole detailplaneering eelnimetatud seadustega kooskõlas.

3. Arvamuste esitaja juhtis tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringu elluviimisel tuleb arendajal arvestada olemasoleva Saaremaa sadama tegevusega ja kehtivas Saaremaa sadama detailplaneeringus kavandatud tootmis- ja ärihoonete ehitusõigusega, mistõttu planeeringualale võib ulatuda teatud müra. Lisaks sellele tuleb arvestada ka laevadelt tuleneva müraga, mis võib põhjustada häiringut ranna ehituskeeluala vähendamise korral. Tulenevalt eeltoodust palub AS Tallinna Sadama esindaja planeeringut täiendada ja planeeringus hinnata Saaremaa sadama detailplaneeringuga lubatud tegevuste mõju Tongrite maaüksusele puhkeküla rajamisel.

Saaremaa Vallavalitsus on vastuseks arvamuse esitajale selgitanud, et kuna puhkekoht Tongrite kinnistul on olemasolev, siis Saaremaa sadama detailplaneeringu koostamisel on varem rajatud puhkekoha tegevusega arvestatud. Tongrite kinnistu on valdavas osas kaetud kõrghaljastusega, mis säilitatakse maksimaalses võimalikus ulatuses. Ehituskeeluvööndi vähendamisega ca 18 m metsamaal ei kaasne olulist kõrghaljastuse likvideerimist, vaid see toimib endiselt puhvrina võimalike mürahäiringute vastu. Arvestades planeeritavat Tongrite puhkekoha hoonestust, jääb see olemasolevaga võrreldes sadamast samale kaugusele. Saaremaa vald leiab, et täiendavalt ei ole vaja hinnata Saaremaa sadama planeeringuga lubatud tegevuste mõju Tongrite maaüksusele puhkekoha rajamisel.

Rahandusministeeriumi hinnangul on puhkekoha planeerimisel sadama vahetusse lähedusse otstarbekas kaaluda mürauringu- või asjakohase eksperthinnangu koostamist. PlanS § 4 lõike 5 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldaja ülesandeks planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamine.

Kokkuvõte

Rahandusministeerium tuvastas, et detailplaneering ei ole kooskõlas õigusaktidega.

1. Detailplaneeringuga ei ole tagatud planeeringualale juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Vastuolu on PlanS § 131 lõikega 3 ja § 124 lõikega 2, mille kohaselt planeeringu koostamise korraldaja peab tagama, et planeeringuale oleks juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt, mis on ka planeeringu elluviidavuse üheks eelduseks.

2. Määramata on avalik juurdepääs kallasrajale, mis tuleb kohalikul omavalitsusel tagada planeeringutega. Samuti on vaja planeeringuga seada tingimused kallasrajale juurdepääsu tagamiseks (KeÜS § 38 lõige 7 ja 7¹, PlanS § 126 lõige 1 punkt 10).

3. Planeeringualal on näitamata kallasraja laius, mis arvestatakse kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba (KeÜS § 38 lõige 2). Samas märgime, et kallasraja olemasolu ja ulatus tulenevad KeÜS-st, mistõttu ei olene selle olemasolu detailplaneeringus ettenähtust, kuid planeeringu ühese arusaadavuse ja mõistetavuse huvides palume kallasrada detailplaneeringus ära näidata.

4. Kuna planeeringuala paikneb sadama-ala vahetus läheduses, teeme ettepaneku kaaluda mürauringu või asjakohase eksperthinnangu koostamist. Vabariigi Valitsuse määrus „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 lõige 12 sätestab, et koostööd tuleb teha Terviseametiga, kui planeeringuga käsitletakse tervisekaitsenõuete rakendamist, sealhulgas müra ja vibratsiooni küsimusi.

Eelnevast tulenevalt leiame, et detailplaneeringut ei ole võimalik esitatud kujul heaks kiita. Palume nimetatud vastuolud õigusaktidega kõrvaldada ja esitada detailplaneering uuesti heakskiitmiseks. Tagastame detailplaneeringu kohalikule omavalitsusele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekancler

Lisa: Protokoll lisa

Lisaadressaadid:

Tallinna Sadam AS

K. Koovisk

Transpordiameti esindaja A. Palusalu

Aire Mürsepp 715 5872

Aire.Mursepp@fin.ee