



OTSUS

Kuressaare

29.08.2019 nr 1-3/99

Nasva alevikus Luha detailplaneeringu kehtestamine

Luha detailplaneering on algatatud Kaarma Vallavalitsuse 25.03.2008 korraldusega nr 125. Planeeringuala suuruseks on arvestatud ca 5 ha. Detailplaneeringu eesmärk on puhkekompleksi rajamine, sh puhkemaja ja abihoone püstitamiseks ehitusõiguse määramine, krundi kasutamise otstarbe, keskkonnatingimuste, tehnovõrkude ja liikluskorraldus määramine. Luha kinnistu detailplaneeringule on läbi viidud keskkonnamõju strateegiline hindamine, mille aruande kiitis Keskkonnaamet heaks 21.12.2009 kirjaga nr HLS 6-8/22482-8. Detailplaneering võeti vastu Kaarma Vallavalitsuse 12.01.2012 korraldusega nr 10.

Luha detailplaneeringuga muudetakse katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaast ärimaaks. Kinnistule on kavandatud üks puhkemaja saunateenuse ja majutuse pakkumiseks kuni 6-le inimesele ning üks abihoone inventari hoidmiseks. Hoonete maksimaalne ehitisealune pind on 160 m², maksimaalne kõrgus maapinnas 7,5 m ja katusekalle 10-45 kraadi. Lisaks planeeritakse Sampsoni jõe äärde 1 paadisild ujuvillana. Planeeringuala kaguservas asuvatest kolmest kalatiigist on kaks kavandatud laiendada ning ala põhjapoolsemasse ossa on planeeritud kalakasvatustiik pindalaga ca 500 m². Tiikide sügavus on maksimaalselt 1,5 m. Vältimaks kalade ära ujumist üleujutuste ajal on tiigid lubatud piirata võrkaiaga, mille kõrgus ei ületa absoluutset kõrgust 2,0 m. Juurdepääs krundile toimub avalikult kasutatavelt Kuressaare-Sääre maanteelt ja Lahe tänavalt. Seejärel kulgeb juurdepääs mööda Lahe tn 10 ja Oidu kinnistutel asuvat erateed, millede kasutamiseks on seatud teeservituudid. Planeeritav tee Luha kinnistul on detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavaks eesmärgiga tagada vaba liikumist ja juurdepääsu kallasrajale. Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud ühisvõrkude baasil.

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuskaardile asub Luha kinnistu perspektiivsel kaubandus-teenindusalal, kus vastavalt ühisplaneeringu seletuskirjale eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ja on lubatud tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Katastriüksuse sihtotstarbena on lubatud ärimaa. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse puhkekompleksi. Puhkemaja on planeeritud väljarentimiseks puhke- ja majutamise eesmärgil ning kalatiigid on puhkajatele kalastamisvõimalusi pakkuvad rajatised. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga.

Detailplaneeringu menetluses on Nasva kogukonna poolt esitatud korduvalt vastuväiteid. Vastuväited on seotud eelkõige planeeritavast tegevusest tuleneva Nasva jõe üleujutusohuga ja juurdepääsuteega. Kogukond on seisukohal, et planeeritav tegevus ei sobi Nasva aleviku keskkonda ja on piirkonnale liialt koormav. Tulenevalt Nasva aleviku elanike vastuseisust on Luha kinnistu detailplaneeringu lahendusi korduvalt muudetud: ehitusõigust on vähendatud ja seletuskirja on vastavalt tekkinud küsimustele täiendatud. Detailplaneering on esitatud järelevalve teostamiseks neljal korral Saare maavanemale ja kahel korral Rahandusministeeriumile. Järelevalvete teostamise käigus on käsitletud sisuliselt samu vastuväiteid.

Riigihalduse minister andis asjaomaste ametkondade poolt kooskõlastatud detailplaneeringule heakskiidu 03.06.2019 kirjaga nr 14-11/6314-16. Järelevalve teostaja leidis, et Luha detailplaneeringu koostamisel on üleujutusohuga arvestatud, teostatud on keskkonnamõju strateegiline hindamine ja tellitud eksperthinnang, et saavutada lahendus, mis levendaks võimalikke üleujutusega seotud kahjustusi nii Luha kinnistule kavandatavatele hoonetele kui naaberladele. Juurdepääsu osas leidis järelevalve teostaja, et detailplaneeringus on juurdepääs Luha kinnistu külatajatele tagatud ega oma tähtsust, kas tegu on avalikult kasutatava teega või teeservituudiga koormatud erateega.

Kohalik omavalitsus on seisukohal, et üksnes Luha detailplaneeringus kavandatud elluviimine ei too kaasa üleujutusohu tõenäosuse suurenemist naabermaaüksustel. Vesi koguneb Nasva jõe kõrgvee ajal Luha maaüksusele tulenevalt looduslikust olukorrast. Luha maaüksuse pinnase osalisel tõstmisel väheneb kahtlemata veehulk, mis koguneb Luha maaüksusele, kuid vallavolikogu seisukohal, et Luha maaüksuse omanik ei ole kohustatud Nasva jõe kõrgveet enda maaüksusel koguma ja immutama ning maaüksuse otstarbeka kasutamise eesmärgil on pinnase tõstmine detailplaneeringus kavandatud mahus lubatud. Planeeritud tegevusega ei piirata ka vee vaba liikumist Nasva jões, mis võiks põhjustada täiendavat üleujutusohu suurenemist. Nasva jõe seisukorra eest vastutab jõe omanik. Samuti on detailplaneeringu seletuskirjas välja toodud nõue, et juhul kui detailplaneeringujärgse arenduse väljaehitamise tulemusena ei taga juurdepääsutee ja truupide lahendus piisava vee läbivoolu Sampsoni jões, tuleb Sampsoni jõe vee läbilaskvuse parendamiseks juurdepääsutee ja truubid asendada sillaga vastavalt keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandele.

Juurdepääs on määratud Lahe tänavalt mööda Lahe tn 10 ja Oidu kinnistutel asuvat erateed, millede kasutamiseks on seatud teeservituudid. Vastavalt Inseneribüroo Stratum poolt koostatud Luha kinnistu detailplaneeringu liiklusuuringule suudab Lahe tänav teenindada hinnanguliselt kuni 100 a/h liiklusvooge. Vallavolikogu on seisukohal, et on ebatõenäoline, et ühe puhkemaja, mis majutab kuni 6 inimest, ja abihoone kasutamiseks koos paadisilla ja kalatiikidega suureneb ala külastamine niivõrd, et liiklus kasvab ühe tunni lõikes 100 autoni.

Saaremaa Vallavolikogu on seisukohal, et detailplaneeringu pika menetluse käigus on jõutud planeeringulahenduseni, mis on kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvõõndi ühisplaneeringuga ning saavutatud on erinevaid huve ja väärtusi tasakaalustav planeeringulahendus. Detailplaneeringu kehtestamine ei too kaasa kolmandate isikute õiguste ülemäärast riivet ning planeeringulahendus arvestab nii avalikku kui erahuvi. Samuti on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et vastuväite esitajad ei ole detailplaneeringumenetluses esitanud kompromissettepanekuid ega soovinud lahenduse osas kokkuleppele jõuda. Huvitatud isik on planeeringulahendust korduvalt muutnud ning planeeritud ehitusõiguse mahtu on kordades vähendatud. Loobutud on esialgu kavandatud sadama, kámpingute ja ühe puhkemaja rajamisest.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet 19.12.2018, Päästeamet 26.05.2017, AS Kuressaare Veevärk 07.05.2014 ja Elektrilevi OÜ 06.05.2014. Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks on sõlmitud 11.01.2018 haldusleping nr 2-7.7/18-1. Detailplaneeringu elluviimine toimub vastavalt planeeringu ellurakendamise kavale, mis on vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 7 järgmine:

1. Servituudilepingute sõlmimine Oidu ja Lahe tn 10 maaüksuste koormamiseks.
2. Luha katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.
3. Planeeringujärgsete ehitiste ehituslubade väljastamise eeltingimuseks on Sampsoni jõe puhastamine setetest.
4. Planeeringujärgsete tehnovõrkudele ja juurdepääsuteede ehitamine vastavalt taotletud ehituslubadele nii Oidu, Lahe tn 10 kui Luha maaüksustele.
5. Kalakasvatustiikide ja paadisilla rajamine vastavalt ehitusseadustikus nõutud lubadele.
6. Planeeritavatele kalakasvatustiikidele, tehnovõrkudele ja teedele kasutuslubade taotlemine.

7. Planeeritavatele hoonetele ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

Lähtudes eeltoodust, otsusele lisatud seletuskirjas (lisa) esitatud kaalutlustest ja põhimotiividest ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, planeerimisseaduse (redaktsiooni kehtivuse lõpp 30.06.2015) § 24 lg 3, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Nasva alevikus Luha detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 12-0414), millega nähakse ette puhkekompleksi rajamine, sh ühe puhkemaja ja abihoone püstitamiseks Luha kinnistule.
2. Detailplaneeringukohased rajatised ehitatakse välja vastavalt 11.01.2018 sõlmitud halduslepingule 2-7.7/18-1.
3. Saaremaa vallal on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole 11.01.2018 sõlmitud halduslepingus nr 2-7.7/18-1 määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.
4. Avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest Saaremaa valla veebilehel ja ajalehe Meie Maa lisalehes Saaremaa Teataja 30 päeva jooksul kehtestamise päevast arvates.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro
vallavolikogu esimees