



Tori Vallavalitsus
tori@torivald.ee

Teie 19.12.2022 nr 6-2.1/6329
Meie 11.01.2023 nr 15-3/9963-2

**Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringule
arvamuse esitamine ning koostöötegijate ja
kaasavate määramine**

Tori Vallavalitsus teavitas 19.12.2022 kirjaga nr 6-2.1/6329 Rahandusministeeriumi Tammiste külas Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eel nõu avalikust väljapanekust ajavahemikul 02.01-31.01.2023 ning võimalusest esitada arvamust. Samas palutakse määrata vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 4 täiendavad koostöötegitjad ja kaasatavad.

Detailplaneering on algatatud Tori Vallavolikogu 16.06.2022 otsusega nr 93. Sama otsusega jäeti algatama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna koostatava detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad tegevused ei oma olulist keskkonnamõju.

Planeeringuala hõlmab hoonestatud Vesikaare tee 16 kinnistut (katastriüksuse katastritunnus 73001:008:1207, sihtotstarve 100% elumumaa, suurus 2258 m²), mis asub Tori vallas Tammiste külas Pärnu jõe kaldaalal. Juurdepääs on munitsipaalomandis olevalt Vesikaare teelt. Kinnistul kehtib Sauga Vallavolikogu 16.03.2004 otsusega nr 17 kehtestatud Uuemetsa Jõe kinnistu detailplaneering.

Vastavalt Sauga valla üldplaneeringule (kehtestatud 2016) asub planeeringuala väikeelamu juhtotstarbega maa-alal. Detailplaneeringu eesmärk on kehtestatud detailplaneeringust erinevalt toimunud ehitustegevuse seadustamine – vajalik on suurendada hoonete suurimat lubatud ehitisealust pinda ning teha ettepanek kalda ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Tulenevalt eelnevast on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus hoonetele ehitisealuse pinnaga kuni 400 m², ujumiskohale, paadisillale ja basseinile rajatisealuse pinnaga kuni 100 m². Ette on nähtud olemasoleva piirdeaia ning aiamaa likvideerimine osas, mis jääb Vesikaare tee 16 katastriüksuse piiridest väljaspoole, tagades pääsu kallasrajale. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse olemasolevale eramuosale ning planeeritavale basseinile.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

Planeeringujoonisele on märgitud kinnistu piir, kuid fikseerimata on planeeringuala piir. Seletuskirja sissejuhatavas osas on selgitatud, et planeeringualasse jääb Vesikaare tee 16 kinnistu. Seletuskirja peatükis „Detailplaneeringuga kavandatu kirjeldus“ on toodud, et *detailplaneeringuga on nähtud ette olemasoleva piirdeaia ning aiamaa likvideerimine osas, mis jääb Vesikaare tee 16 katastriüksuse piiridest väljaspoole (vt eskiislahendus), tagades nii selge pääsu kallasrajale ja vastab maa kasutuse otstarbele [...] tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek täiendava ehitusõiguse andmiseks olemasolevale eramule, ujumiskohale, paadisillale ning basseinile*. Planeeringujoonise kohaselt kavandatakse paadisild ja ujumiskoht kanalisse.

Maa-ameti Geoportaalist on näha, et planeeringualast väljas Uuemetsa-Jõe (katastriüksuse sihtotstarve üldkasutatav maa) ning Pärnu jõgi V2 (katastriüksuse sihtotstarve veekogude maa) munitsipaalomandis olevatele katastriüksustele on rajatud grillimiskoht ja paadisild. Detailplaneeringu

seletuskirjas neid käsitletud ei ole. Planeeringujoonisel on grillimiskoht näidatud, kuid Pärnu jõe äärde rajatud paadisilda mitte.

Vastavalt PlanS § 3 lõikele 1 on planeering konkreetse maa-ala (planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse maakasutus- ja ehitustingimused. PlanS-s sätestatud põhimõtte kohaselt ei saa detailplaneeringuga kavandada tegevusi ning seada tingimusi väljaspoole planeeringuala. Vastavalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ § 2 lõikele 2 peab planeering olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas. Kui grillimiskoht ja paadisild jões on rajatud Vesikaare tee 16 kinnistu kasutuseks, palume kaaluda planeeringuala laiendamist ning planeeringualasse haarata lisaks Vesikaare tee 16 kinnistule ka munitsipaalomandis olevad maad jõeni. Juhised planeeringuala laiendamise kohta on toodud Rahandusministeeriumi veebiportaalis planeerimine.ee. Lisaks palume detailplaneeringu joonis ja seletuskiri viia omavahel vastavusse.

Detailplaneeringuga soovitakse seadustada senist ebaseaduslikku ehitustegevust. Arvestades eeltoodut rõhutame, et olemasolevate ehitiste seadustamise otsustamisel tuleb välja selgitada võimalik nõuete rikkumine, nende ulatus ja sellega kaasnev isikute õiguste riive. Seega tuleb välja selgitada, kas tegu on üksnes formaalsete nõuete rikkumisega (puudub luba) või seonduvad ehitisega ka materiaalsed probleemid. Juhul, kui on otsustatud algatada detailplaneeringu koostamine, ei tohiks see jääda vaid formaalsuseks, mille ainuke eesmärk on juba olemasoleva olukorra seadustamine, vaid planeeringu koostamise käigus tuleb kaaluda erinevaid huve, sh hinnata, kas ebaseaduslikud ehitised võivad kahjustada teiste isikute ja avalikke huve, samuti tuleb hinnata ehitiste mõju ja selle ulatust keskkonnale.

Tori Vallavalitsuse veebilehel leitavas detailplaneeringu lähteseisukohtades on fikseeritud, et detailplaneering koostatakse koostöös Päästeameti ja Keskkonnaametiga. Detailplaneeringu koostamisse kaasatakse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud, nimetatud on piirinaabrid.

Lähtuvalt detailplaneeringu materjalidest ja PlanS § 142 lõikest 4 ning arvestades riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, ei pea Rahandusministeerium vajalikuks detailplaneeringule määrata täiendavaid koostöötegitajaid lisaks Päästeametile ja Keskkonnaametile. Koostöö tegemisel tuleb kohalikul omavalitsusel lähtuda Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt peab detailplaneeringu koostamisse kaasama isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada, sh üle naaberkinnistuks olevate teede (Vesikupu tee ja Vesikaare tee) kinnisasjade omanikud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekancler

Raine Viitas 715 5865
Raine.Viitas@fin.ee