

Setomaa valla üldplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikute, kelle arvamusi üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine

Jüri tn 12, Võru (Rahandusministeeriumi regionaalhalduse osakonna Kagu-Eesti talitus)

31.08.2022

PROTOKOLL

Algus kell 10.00

Lõpp kell 12.20

Koosoleku juhataja:	Tiiu Pärn, Rahandusministeeriumi Regionaalhalduse osakonna (RM REHO) planeeringute järelevalve nõunik
Koosoleku protokollija:	Ülle Luuk, RM REHO Kagu-Eesti talituse ruumilise planeerimise peaspetsialist
Osalejad kohapeal:	Tõnis Lass, RM REHO Kagu-Eesti talituse juhataja
	Kaire Jaanus, RM REHO Kagu-Eesti talituse ruumilise planeerimise peaspetsialist
	Erika Joonas, Setomaa Vallavalisuse Majandus- ja arendusosakonna juhataja
	Ester Aasna, arvamuse esitaja
Osalejad MS Teams'is:	Märt Öövel, Keskkonnaameti (KeA) Looduskasutuse osakonna peaspetsialist
	Anne Sula, (KeA) Looduskasutuse osakonna peaspetsialist
	Stella Miil, (KeA) Looduskasutuse osakonna spetsialist

ESITATUD ARVAMUSED JA TÄIENDAVAD SELGITUSED

Tiiu Pärn selgitab ärakuulamise eesmärgi, milleks on üldplaneeringu avalikul väljapanekul üles jäänud arvamused läbi arutada ja üldplaneeringu lahenduse osas jõuda kokkuleppele. Kui seda ärakuulamisel ei saavutata, annab Rahandusministeerium vastavalt planeerimisseaduse § 90

lõikele 4 oma kirjaliku seisukoha nende arvamuste kohta, mille osas vaidlevad osapooled (arvamuste esitaja ja kohaliku omavalitsuse esindaja) kokkuleppele ei jõua.

Ester Aasna ettepanekud:

1. „Joonisel 4 „Väärtused ja piirangud“ annulleerida väärtusliku põllumaa piiritletud, Mäe- Engeli kinnistult (kü 73201:001:1479), sest kinnistuomanikule on koormav viia antud maa-alad vastavusse väärtuslikule põllumaale esitatud nõuetega, suur osa sellest maa-alast on kaetud puude ja põõsastega.

Ester Aasna palub selgitada, miks leitakse, et see on väärtuslik põllumajandusmaa.

Erika Joonas selgitab, et väärtusliku põllumajandusmaa kaardikiht ja maa-ameti kaardikiht ei ole samaväärsed, tegemist on kaardikihtidega, mis muutuvad ajas. Üldplaneeringu väärtusliku põllumajandusmaa kiht on antud Põllumajandusuuringute Keskuse pool. Maa-amet oma kaardirakenduses teeb korrektiive pidevalt teostatud ülelendude põhjal, mille alusel määrab kõlvikute piire. Tegemist ei ole samaväärsete kaartidega ja võrdluse tegemine ei ole asjakohane. Üldplaneeringut on koostatud neli aastat, mille jooksul Maa-ameti kaarte on korrigeeritud kolm korda. Valla eesmärk on teha üldplaneeringu kaardikihid veebipõhiseks, kus aluskaart käiks ajaga kaasas.

Ester Aasna küsib, kas väärtuslikuks põllumajandusmaaks määramine võib mõjutada maamaksu?

Erika Joonas selgitab, et riigi poolt on tulemas maahindamine ja võib muutuda ka maamaksu seadus. Tegemist ei ole KOV-i poolt otsustavate tegevustega vaid riigi poolt läbiviidava tegevusega. Üldplaneeringus vaadati üle väärtuslike põllumajandusmaade kaardikiht, millest arvati välja alla 2 ha suurused ja asustusse jäänud sobimatud alad. See, et ala võsastub, ei ole aluseks, et see väärtuslikust põllumajandusmaast välja arvata. Maaeluministeeriumi soov on toetada väärtusliku põllumajandusmaa säilimist, toidutootmise seisukohalt tuleb põllumaad hoida.

Ester Aasna küsib päikesepaneelide paigaldamise võimalikkuse kohta.

Erika Joonas selgitab, et valla üldplaneering ei keela taastuvenergia tootmise kavandamist väärtuslikule põllumajandusmaale. Tuleb säilitada ökoloogiline tasakaal.

Ester Aasna palub selgitada, kuidas vald saab üldplaneeringuga planeerida erakinnistutele ja seada kitsendusi.

Tiiu Pärn selgitab, et planeerimisseaduse § 75 lõikest 1 punktist 14 tuleneb üldplaneeringu ülesanne seada kaitse ja kasutustingimused väärtuslikele põllumajandusmaadele. Üldplaneering annab põhisuuna, mis tegevused on lubatud.

Tiiu Pärn küsib, kas selgitused väärtusliku põllumajandusmaa kohta on olnud piisavad ja arvamuse esitaja on saanud vastuse?

Ärakuulamisel Ester Aasna kinnitab, et saadud selgitused on piisavad ja ta on saanud esitatud arvamusele vastuse ja nõustub selles osas planeeringulahendusega.

2. *Elamualade planeerimisel palun lähtuda ka Miikse küla Sepa kinnistul põhimõttest, et vanale elamu kohale (vundamendile) ehitamine on lubatud, antud kohaga külgneb ka kinnistule mahasõit riigimaanteelt. Asukoht: Miikse küla Sepa 46002:002:0138.*

Ester Aasna täpsustab, et Sepa kinnistul on erinevad piirangud ning vana elamu vundamendi asukoht on ainuvõimalik ja sobilik hoone ehituseks.

Erika Joonas selgitab, et maaüksusel on looduskaitsepiirangud Miikse ojast ja maanteest. Üldplaneering ei ole neid määranud.

Märt Öövel selgitab, et looduskaitseaduse § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeluvööndisse ehitamise soovi korral tuleb KeA-le esitada üldplaneeringu või üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse käigus taotlus. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotluste menetlemisel lahendab amet seda kohapõhiselt, üldplaneeringus antud katastriüksusel ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotletud. Kunagiste hoonete taastamine endistele müüridele on kaalumisel üks argumentidest, alati vaadatakse kohapõhiselt üle. Juriidiliselt on erisusi hiljuti hävinenud ehitiste taastamise osas, st kui on olemas materjalid, mis kinnitavad hoone olemasolu ja selle olemust, siis saab rääkida olemasoleva hoone taastamisest. Kui aga tegemist aastakümneid olnud vundamentidega, millest muud infot ei ole, siis on tegemist ikkagi uue hoone ehitamisega, mis vajab ehituskeeluvööndi vähendamist. Võimalusel tuleks lahendada ehituskeeluvööndi vähendamine üldplaneeringuga, kuid on nn piiripealsed juhtumid, kus vähendamise võimalikkus selgub üldplaneeringut muutva detailplaneeringu etapis, kus väga täpselt lahendatakse lubatava hoonestuse paiknemine. Üldreeglina tuleks ehitamine kavandada väljapoole kalda kaitseks määratud piirangutega ala.

Erika Joonas selgitab, et tegemist on küllaltki keerulise asukohaga, so riigimaantee ja oja kaitsevööndite paiknemisega suurel osal Sepa kinnistul, mistõttu kinnistule ehitamise soovi korral on vajalik teha koostööd Transpordiameti ja Keskkonnaametiga. Kas sellel alal saab ehitada, selgub detailplaneeringu menetluses, mille raames hinnatakse, kas on võimalik ehituskeeluvööndit või tee kaitsevööndit vähendada.

Ärakuulamisel Ester Aasna kinnitab, et nõustub ja on saadud selgitustega rahul.

3. *Kindlasti mitte ei ole arheoloogiatundlik ala Kivestu talu ja Sepa talu põllul - need vanad karjamõisa põllud ju aastakümneid küntud ning hoonestatud piirkond olnud.*

Erika Joonas selgitab, mida arheoloogiatundliku ala käsitus üldplaneeringus kodaniku jaoks tähendab, et see on informatsiooniks kodanikule. Kiht on antud üldplaneeringusse Muinsuskaitseameti poolt.

Ärakuulamisel Ester Aasna nõustub selgitustega ja märgib, et Muinsuskaitse amet on talle ka vastanud.

4. *Juhin tähelepanu, et minu kinnistutele Engelimäe ja Mäe-Engeli on ekslikult üldplaneeringu kaardil märgitud avalikult kasutatav tee.*

Ester Aasna lisab, et ei ole nõus oma kinnistutel oleva eratee kajastamisega üldplaneeringu kaardil avaliku teena. Tegemist on maaga, mille osas ta maksab riigile maa väljaostuhinda.

Erika Joonas selgitab, et tegemist on valla teeregistris oleva avaliku teega Meremäe valla ajast. Valdade ühinemisel anti teeregistrid üle, kuid kõikide omanikega lepinguid ei ole sõlmitud, sellega vallavalitsus jõudumööda tegeleb. Üldplaneeringuga teid avalikku kasutusse ei määrata. Setomaa vallal on võetud vastu eraldi kord, kuidas avalikke teid määratakse ja kuidas omanikega lepinguid sõlmitakse. Tee kasutamiseks on avalik huvi. Teed kasutavad piirivalve ametnikud ja see on vajalik ka teistele maaomanikele juurdepääsuks. Täna teostab vald teele hooldust. Tegemist on avaliku huviga, mis kaalub üles erahuvi.

Ärakuulamisel Ester Aasnaga avaliku tee küsimuses kokkulepet ei saavutatud.

5. *Avastasin, et maakonnaplaneeringu kaardil on minu kinnistul loodusrada, aga seoses väljareklaamitud loodusrajaga pole kokkuleppeid, kes vastutab loodusraja tuleohutuse, prügimajanduse ja parkimise korraldusega?*

Ester Aasna selgitab, et üldplaneeringus ei ole rada kajastatud, kuid dokumendis „Ülevaade vallast“ on viide, et lähtutakse maakonnaplaneeringust.

Erika Joonas selgitab, et üldplaneeringus ei ole ümber Engeli järve matka ja terviserada kavandatud ja üldplaneeringuga ei lahendata ka puhkealade tuleohutuse, prügimajanduse ja parkimise korraldust. Vald on andnud kodanikule kirjaliku selgituse ja täiendavalt ei ole midagi lisada.

Ärakuulamisel Ester Aasnaga kokkulepet ei saavutatud.

Meelis Järvemägi ja Silvi Laanetu kirjad seoses Värskas aleviku, Värskas lahe idakalda piirkonna ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Meelis Järvemägi ei ole nõustunud, et ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole toimunud vastuvõetud ja avalikul väljapanekul esitatud väljakujunenud ehitusjoone kohaselt.

Ta soovib selgitust, mida toob kaasa ehituskeeluvööndi vähendamine 20 meetrini kaldajoonest olemasolevate ehitiste osas, mis jäävad ehituskeeluvööndisse.

Silvi Laanetu leiab, et ehitusjoont ei ole määratletud Värskas aleviku ida kalda veepiiriga aladel ühtse printsiibi alusel ja plaanil ei kajastatud Silla 2 kõiki ehitisi.

Tiiu Pärn palub selgitada ehituskeeluvööndi vähendamisega seotud teemat.

Erika Joonas selgitab, et ehituskeeluvööndi vähendamine on Silla tn 6 alates, kuna sellel alal on kehtestatud detailplaneering ja eraldi on alal välja toodud tähistatult kaks ehitist kuur ja laululava, edasi on piirkonnas ehituskeeluvööndi vähendamine KeA otsusega ühtlaselt 20 meetrini. Protsess oli järgnev: vald tegi taotluse KeA-le ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastuvõetud ÜP alusel, vald püüdis määrata ehitusjoont olemasolevate ehitiste alusel (tegemist on tiheasutusalaga), kuid see ei hakanud valla jaoks tööle. Vald täiendas ehituskeeluvööndi vähendamise taotlust KeA-le kahel korral, millest viimases oli ettepanek teha Värskas lahe idakaldale ühtlane ehituskeeluvöönd, mis tagaks võrdse kohtlemise kaldäärsete kinnistute omanike suhtes. Praegu kehtivas Värskas valla üldplaneeringus on ehituskeeluvöönd 50 meetrit kaldast, nüüd 20 m. Erisus on ainult see, et Kalda tänaval on hoonestamata krundid, millele ei

lubata rajada elu- ja äri hooneid, kuna on kõrguslik erinevus ja kevadeti üleujutusohu. Vald leiab, et KeA otsust on igapäeva elus selgelt järgitav ja arusaadav.

Silla tn 2 kinnistu omanik soovis, et ehitusjoone määramise aluseks võetaks lehtla. Lehtla on rajatud enne loodukaitseseadust ja jääb praegu ehituskeeluvööndisse.

Vald on arvamuse esitajate kirjadele vastanud ja ühtlasi selgitanud, et lõpliku seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise osas annab Keskkonnaamet.

Tiiu Pärn palub selgitada, kuidas on nende ehitistega, mis on olemasolevad ja jäävad ehituskeeluvööndisse.

Erika Joonas selgitab, et tegemist on väikeehitistega, mis rajatud enne loodukaitseseadust, olemasolevate seaduslike ehitiste lammutuskohustust ei ole, kuid neid ehitisi ei saa võtta aluseks ehitusjoone määramisel, et anda võimalust uute hoonete püstitamiseks.

Märt Öövel kinnitab valla selgitusi ja märgib, et esialgselt oli väljakujunenud ehitusjooneks vallal tõmmatud joon, mis arvestas väikeehitisi. Keskkonnaministeeriumi tõlgendusele tuginedes ei ole selline lähenemine õige ja ehitusjoone määramisel aluseks on hoonestus, mitte väikeehitised. Sarnast hinnangut on sisaldanud ka mitmed teemat käsitletud kohtuotsused. KeA otsuse kohaselt ehituskeeluvööndi vähendamine 20 meetrini ühtib veekaitsevööndi piiriga on antud olukorras hea lahendus. Olemasolevad ehitised, mis jäävad ehituskeeluvööndisse ja ka veekaitsevööndisse ning on õiguslikul alusel rajatud, nende kasutust, rekonstrueerimist ja ühekordset laiendamist 33% ulatuses algsest mahust ei keelata. Menetluse käigus täiendava info juurde küsimine vallast oli põhjendatud ja vajalik. Menetluse käigus esialgse taotluse lahendus muutus.

Tiiu Pärn küsib, kas on tavapärane, et KeA küsib juurde täiendavat infot ja ehituskeeluvööndi vähendamine ei pruugi olla selline nagu on taotletud.

Märt Öövel kinnitab, et see on väga tavapärane, et paljudes kohtades ei nõustuta taotletavaga, või nõustutakse teatavatel tingimustel, menetluse käigus täpsustub, millises ulatuses nõustutakse või mitte. Tegemist on tavapärase praktikaga.

Tiiu Pärn küsib Kalda tn 16 (kü 93401:003:0255) ehituskeelu vööndi piiri osas, kus kehtiv ehituskeeluvöönd (50 m) läheb läbi olemasoleva hoonestuse.

Toimub arutelu ja lepitakse kokku, et Keskkonnaamet vaatab Kalda tn 16 (kü 93401:003:0255) osas ehituskeeluvööndi ulatuse üle ja annab vajadusel täiendava selgituse, saates selle Setomaa Vallavalitsusele ja Rahandusministeeriumile.

Rahandusministeerium annab oma kirjalikud seisukohad kokkuleppeta jäänud arvamuste osas, pärast kõikide asjaolude välja selgitamist.



Protokolli koostaja

Ülle Luuk