

Mereääre kinnistu avalikul väljapanekul laekunud ettepanekute koondtabel

Vormsi valla kodulehel 07.09.2024 -21.09.2024

Avalikustamisel laekunud kirjad ettepanekute ja vastuväidetega.

Vormsi Vallavalitsuse seisukohad antakse peale ettepanekute tegijatega ja projekteerijaga kohtumist 29.11.2024

Tabeli koostamist on alustatud 24.09.2024

	Ettepaneku tegija Kuupäev Kirja nr	Kirja sisu	Selgitused laekunud arvamustele ja ettepanekutele
1	Maris Jõgeva ja Algor Streng Rumpo küla elanikud maris@vormsi.ee 22.09.2024 (5-1/51/2024)	<p>Hea vallavalitsus,</p> <p>Esitame Rumpo küla elanikena Mereääre kinnistule projekteerimistingimuste andmise avatud menetluse raames mõned tähelepanekud, millega palume edasises arvestada, ning konkreetse ettepaneku:</p> <p>Esiteks juhime tähelepanu, et ei ole võimalik leida vallavalitsuse korraldust avatud menetluse algatamise kohta, millelt oleks näha olulised detailid kaasa rääkimiseks - näiteks keda on menetlusse kaasatud, millised dokumendid peaksid olema avalikustatud, milline on edasine menetlusprotsess (haldusmenetluse seadus §46 - §50). Mereääre kinnistule ehitamisega laieneb Rumpo küla, küla laiendus vajab terviklikku lahendust, mida võimaldab üldjuhul detailplaneeringu koostamine.</p> <p>Vormsi valla üldplaneeringu punkt 4.5.2.2. loetleb kaalutlemise kriteeriumid, mille järgi tuleks kaaluda detailplaneeringu koostamist kompaktse hoonestuse ja intensiivse maakasutusega aladel, mille hulgas on ühepereelamute aiamaajade või suvilate grupp, mis koosneb enam kui kolmest nimetatud hoonest, millede omavaheline kaugus on</p>	<p>Projekteerimistingimuste avatud menetluse käik:</p> <p>1. Vastavalt ehitusseadustiku § 31 oli projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatud Vormsi valla kodulehel ajavahemikul 07.09.2024 – 21.09.2024 ja teade ajalehes Lääne Elu.</p> <p>Haldusmenetluse seadus § 49. Ettepanekute ja vastuväidete esitamine avatud menetluses (1) Huvitatud isikul ja isikul, kelle õigusi võib avatud menetluse korras antav õigusakt puudutada, on õigus määratud tähtaja jooksul esitada menetlust läbiviivale haldusorganile eelnõu või taotluse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid. (2) Haldusorgan määrab ettepanekute ja vastuväidete esitamiseks tähtaja, mis ei või olla lühem kui kaks nädalat väljapaneku algusest arvates. Kui menetluse algatamisest teatatakse pärast väljapaneku algust, ei või tähtaeg olla lühem kui kaks nädalat teatamisest arvates.</p>

	Ettepaneku tegija Kuupäev Kirja nr	Kirja sisu	Selgitused laekunud arvamustele ja ettepanekutele
		<p>alla 100m. Vaatamata kohustusele kaaluda võimalikke variante ja põhjendada oma otsust ehitamise lubamiseks detailplaneeringut koostamata, volikogu seda teinud ei ole. Samas ütleb ka avalikustatud eelnõu, et Mereääre kinnistuga piirnevate kinnistutega koos (Merikotka, Kalakotka, Jakaspõllu, Mikase, Rannamäe) on tekkimas alale kompaktne ehitusala. Otsusega ala terviklikku lahendamist ei toeta ka see, et projekteerimistingimuste andmise eelnõule lisatud Mereääre kinnistu hoonestuse asukoha skeemil on arvestatud naabritest vaid Mikase kinnistul olemasoleva üksikelamuga, kuid ei ole arvestatud Jakaspõllu kinnistul alustatud ehitusega ega Merikotka ja Kalakotka kinnistutega, millel on algatatud detailplaneering. Kuna eelnõus ei ole arvestatud külgnevatel kinnistutel algatatud detailplaneeringutega, seatakse ohtu kogu ala nõuetekohane, üldplaneeringu tingimustele vastav planeerimine. Selliselt pannakse kinnistute omanikud ebavõrdsesse olukorda, kus järgmistel taotlejatel jääb vähem võimalusi mõistlikeks lahendusteks näiteks teede, kommunikatsioonide või ehitusala valiku osas. Mereääre kinnistu naabritele seevastu ei ole enam võimalik võimaldada ehitusõigust ilma detailplaneeringut koostamata.</p> <p>Kui Mereääre kinnistule ehitada projekteerimistingimustega, peab projekteerimistingimustega käima kaasas asendiplaan, millelt on näha nii Mereääre kui naaberkinnistute (ka planeeritavad) ehitusalad, juurdepääsuteed, vee- ja rooveelahendused, kommunikatsioonid. Seda järgmistel põhjustel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vee- ja rooveesüsteemide osas juhendab kehtiv üldplaneering, et võimalusel tuleks need rajada mitme kinnistu peale ühiselt. Täna on Mikase, Jakaspõllu kui Vare kinnistul näiteks kaevud olemas. Detailplaneeringu koostamisel või projekteerimistingimuste andmisel 	<p>(3) Taotluse esitajale tuleb anda võimalus enne asja otsustamist ettepanekute ja vastuväidetega tutvumiseks ning nende kohta arvamuse avaldamiseks.</p> <p>(4) Kui eelnõu või taotlust muudetakse pärast väljapanekut isiku kahjuks, kelle õigusi eelnõu või taotlus puudutab, teavitab haldusorgan teda sellest ning annab talle võimaluse tutvuda eelnõu või taotlusega ja esitada selle kohta ettepanekuid ja vastuväiteid.</p> <p>(5) Suuliselt esitatud arvamused, ettepanekud ja vastuväited protokollitakse.</p> <p>Jakaspõllu kinnistul rajatud vundament ja ehitustegevus on ebaseaduslik.</p>

	Ettepaneku tegija Kuupäev Kirja nr	Kirja sisu	Selgitused laekunud arvamustele ja ettepanekutele
		<p>peab vähemalt kaaluma, aga kui vähegi võimalik on ka rakendama võimalust ühendada veevõrk naaberkinnistule juba rajatud süsteemiga. Olemasolev projekteerimistingimuste eelnõu seda ei võimalda.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Üldplaneeringus kirjeldatud hajaasustuse 100m vahekauguse tingimus ei võimalda Humpo detailplaneeringu alast kuni Rumpo külani, kus on ka künklik maastik, erinevatele kinnistutele mõistlikult hooned paigutada. Esimesel ehitusõiguse saajal on eelis oma kinnistul hoonete paigutuse osas, naaberkinnistute omanikud pannakse aga sundseisu. • Juurdepääsuteed alal vajavad terviklikku lahendust. Kõigile kinnistutele ei ole võimalik pääseda avalikult teelt ja kogu ala puudutava üldise planeeringuta võidakse tekitada olukord, kus nõ tagumiste kinnistute omanikel pole hiljem võimalik oma kinnistuni probleemideta pääseda. • Tänapäevaste projekteerimistingimuste eelnõuga kaasas olnud Mereääre kinnistu asendiplaanil näidatud elamu asukoht ei ole ehituseks parim võimalikest asukohtadest nii väljakujunenud asusustumustri kui ka ehituseks sobiliku maastiku tõttu. Praeguse asukohavaliku peamine põhjus tundub olevat vajadus vältida detailplaneeringu algatamist. Kõrvuti asuvate kinnistute hoonestamise mustrit tuleks vaadata tervikuna. • Vallavalitsuse korralduse eelnõus on paljuarusaamatut. Näiteks on viidatud Keskkonnaameti poolt antud tingimustele, kuid pole öeldud millised need on või kuidas neid leida. Kinnistu omaniku, aga ka naabruses elavate inimeste huvides on, et need tingimused on kommenteeritud ja edasi antud. 	<p>Asendiplaani eskiislahenduse koostamiseks mainitud alale kutsume kokku nii maaomanikud kes on esitanud detailplaneeringu algatamise taotluse kui ka olemasolevate hoonete omanikud, et lahendada planeeritavate üksikelamute asukohad koos teede ja</p>

	Ettepaneku tegija Kuupäev Kirja nr	Kirja sisu	Selgitused laekunud arvamustele ja ettepanekutele
		<ul style="list-style-type: none"> • Ettepanekud: <p>1) algatada detailplaneering kogu (Rumpo küla laienduse) alale vastavalt Vormsi vallavolikogu ehitus- ja keskkonnamisjoni 09.02.2024 seisukohale.</p> <p>2) kui on võimalik ala terviklik lahendus projekteerimistingimuste andmisega, lisada projekteerimistingimustele ja selle lisamaterjalidele kogu Rumpo küla laiendust hõlmav asendiplaan, millel näidatud kinnistu omanikega läbi räägitud ja omavahel sobituvad ehitusalad, juurdepääsuteed, vee- ja reoveelahendused, muud kommunikatsioonid. Seejärel korraldada arutelu ja uus väljapanek, et nii naaberkiinnistute omanikel kui kõigil huvitatud osapooltel oleks võimalik lahenduse sobivust kinnitada.</p> <p>Lugupidamisega</p> <p>Maris Jõgeva Algor Streng</p>	<p>tehnovõrkude kui vee- ja reoveelahendustega.</p> <p>Olukorda on arutatud 2023 aasta lõpust. Täna on muutunud omanikud kes soovivad ühiselt leida kõigile sobiva lahenduse.</p> <p>Keskkonnaamet on andnud oma tagasisidet projekteerimistingimuste menetluse käigus. Helerin Lilleleht 1. Kogu taotlus 03.01.2024 Kooskõlastan tingimustega</p> <p>Üldplaneeringu kaardi ja KeMi kirja järgi kehtib Mereääre kinnistul varasem ekv vähendus 130 m. Vähendatud on konkreetsete meetriteni veepiirist ja seal ei tule arvestada korduva üleujutusega ala piiri. Selle alusel saab Mereääre kinnistule ehitada ilma üldplaneeringut muutmata detailplaneeringut kehtestamata.</p>

	Ettepaneku tegija Kuupäev Kirja nr	Kirja sisu	Selgitused laekunud arvamustele ja ettepanekutele
2.	<p>Rumpo külas asuvate kinnistute omanikud:</p> <p>Joosep Valm (Jakaspõllu kaasomanik. Edaspidi peab kaasama ka teised kaasomanikud)</p> <p>Mikk Puurmann (Merikotka kinnistu omanik)</p> <p>Siim Särekanno (Kalakotka kinnistu omanik)</p> <p>Björn Berggren (Aia ja Vare kinnistute omanik)</p>	<p>Ettepanek</p> <p>Seoses projekteerimistingimuste avatud menetlusega Rumpo külas asuva Mereääre kinnistuga(90701:001:0623) tehakse Vormsi Vallavalitsusele järgnevad ettepanekud:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kaasata piirkonna ehituse ja naaberkinnistutega seotud osapooled ja luua arutelu Rumpo küla jätku ehituspiirkonna planeerimisega. 2. Loobuda piirkonnas detailplaneeringu 100m ehitusnõudest ja teha koostöös vallaga hoonete paiknemise ning vajaliku taristu loomise teemal omavaheline kokkulepe. <p>Ettepanekute eesmärk on vältida Rumpo küla ebaloogilist laienemist. Kuna küla jätkualal on plaanis lähiaastatel mitmeid ehitustöid, siis on kinnistute omanike koostöö vallaga võtmetähtsusega ja see mõjutab kõiki küla elanikke.</p> <p>Ettepanekud on loodud põhimõttel, et tulevast elamupiirkonda tuleb planeerida ühtse tervikuna mitte ühe kinnistu põhisedelt.</p> <p>Ettepaneku toetajate allkirjad: (digiallkirjastatud)</p>	<p>Tänaseks on selgunud Rumpo külas asuvate kinnistute omanikud kes on avaldanud soovi ehitamiseks. Seoses sellega oli planeeritud ühine arutelu 14.10.2024</p> <p>Kaasatud on planeeringuspetsialist Marja-Liisa Meriste ja kohtumisel saime arutada arhitekt Madis Karuga ettepanekuid naaberkinnistute omanikega kes soovivad saada ehitusõigust.</p> <p>Uus avalik koosolek 29.11.2024 kutsutakse kokku kus esitletakse Peale 14.10.2024 tehtud ühiseid ettepanekuid tsoneerimiskavale.</p> <p>Vormsi vallavalitsusele esitati taotlus projekteerimistingimuste saamiseks Mereääre kinnistule Rumpo külas, Mereääre kinnistule. Projekteerimistingimusi taotletakse hoonestamata kinnistule uue üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja püstitamiseks ilma detailplaneeringut koostamata. Mereääre kinnistu omaniku taotlus oli arutelul ehituskomisjonis ning seejärel otsustas volikogu 16. augustil 2024 otsusega nr 23 lubada</p>

	Ettepaneku tegija Kuupäev Kirja nr	Kirja sisu	Selgitused laekunud arvamustele ja ettepanekutele
			<p>ehitada detailplaneeringut koostamata Mereääre kinnistule Rumpo külas.</p> <p>Mereääre kinnistu asub väljaspool ehituskeeluvööndit. Kinnistuga piirnevat ehituskeeluala rannast on vähendatud kehtiva Vormsi valla üldplaneeringu järgi Rumpo külas veepiirist 130 meetrini. Vormsi valla üldplaneeringu alusel on Vormsi saarel tervikuna detailplaneeringu kohustus, mida võib otsustuskorras volikogu otsusega mitte rakendada. Üldplaneeringu järgi (ptk 4.2.2.2. Ehitamine ja maakorraldus hajaasustusena saare sisepiirkonnas) toimub mõõdukal kaugusel rannast hoonete ehitamine detailplaneeringu ning ehitusloa alusel, mis antakse projekteerimistingimuste kohaselt koostatud ehitusprojektile. Elamu ja kõrvalhoonete ehitusõiguse kasutamiseks traditsioonilises mahus ei ole detailplaneering kohustuslik.</p> <p>Arvestades asjaolu, et ala on kujunemas kompaktses elamualaks, kus tuleb lahenduse leidmisel hinnata kogu ala terviklikkust, kinnistu nõudlikkust ja Rumpo küla elanike</p>

	Ettepaneku tegija Kuupäev Kirja nr	Kirja sisu	Selgitused laekunud arvamustele ja ettepanekutele
			<p>huvi rääkida kaasa küla laienemise lahenduste osas, on otstarbekas detailplaneeringu koostamise kohustuse rakendamata jätmisel anda projekteerimistingimused avatud menetlusena.</p> <p>Vastavalt ehitusseadustiku § 31 ja Haldusmenetluse seaduse § 49 lg 2 olid projekteerimistingimuste eelnõu avalikustatud Vormsi valla kodulehel ajavahemikul 07.09.2024 – 21.09.2024.</p> <p>Esitati ettepanekuid ja sooviti täpsustada hoonete asukohti koos tehnovõrkude ja teede asukohtadega. Naaberkinnistute omanikud soovisid näha Mereääre kinnistuga piirnevaid kinnistuid kui Rumpo külasüdamiku arendusalana käsitletavat ala.</p> <p>Lahenduse leidmiseks koostasime ettepaneku tegijatega ühise arutelu mis toimus 14.10.2024 Hulloos koolituskeskuses.</p> <p>Kaasatud olid Mereääre kinnistu omanikud ja peale ettepanekute tegijate ka Vormsi vallavalitsuse planeeringu spetsialist Marja-Liisa Meriste ja arhitekt Madis Karu kes aitasid leida kõikide osapoolte soovidele ühtset lahendust.</p> <p>Arutelu tulemusena lähiala kinnistute omanikega jõuti ühisele nõusolekule koostada ühine tsoneerimiskava kus on näidatud olemasolevate ja planeeritavate üksikelamute asukohad. Võimalikud ligipääsuteed kõikidele kinnistutele otse</p>

	Ettepaneku tegija Kuupäev Kirja nr	Kirja sisu	Selgitused laekunud arvamustele ja ettepanekutele
			<p>avalikult teelt. Kinnistuomanikud sõlmivad vajadusel servituudilepingud. Vee- ja kanalisatsiooni lahendused. Seal kus on võimalik on toodud ühine puurkaevu kasutus ja ühine ligipääsutee rajamine. Elektriliitumine toimub vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Tsoneerimiskava koostamise eesmärk on kajastada kõigi arutelul osalenute ettepanekuid.</p> <p>Kuna antud kinnistute osas on ehituskeeluvööndit juba kehtiva üldplaneeringuga vähendatud 130 meetrini veepiirist ja kinnistuteni saab seada ligipääsud otse avalikult teelt ning arvestatud on olemasolevate hoonete asukohtadega siis sellega on juba tagatud vastavus kehtivale üldplaneeringule. Lähemale kui 100 meetrit üksikelamute ehitamine on kooskõlas tuleohutusnõuetega ja naabrid on selleks andnud oma nõusoleku.</p> <p>Mereääre kinnistu üksikelamu asukoht jääb tsoneerimiskavas Mikase hoonest 100 meetri kaugusele. Naaberkiinnistute omanikud saavad taotleda tsoneerimiskava alusel Vormsi vallavolikogult ehitusõigust projekteerimistingimuste alusel avatud menetlusega.</p>

	Ettepaneku tegija Kuupäev Kirja nr	Kirja sisu	Selgitused laekunud arvamustele ja ettepanekutele
			<p>Väljavõte Ehituskomisjoni protokollist 9.02.2024 kus on samuti tõdetud, et:</p> <p>Komisjoniliikmed näevad, et see ala Hullo suunas on potentsiaalne ehitusala ja on nn Rumpo küla pikendus, kuhu kujuneb ehitusõiguste andmisel kompaktne elamuala (ÜP lk 80 - Ühepereelamute, aiamajade või suvilate grupp, mis koosneb enam kui kolmest nimetatud hoonest, millede omavaheline kaugus on alla 100 m). Ainult projekteerimistingimustega ehitusõiguse andmisel on keeruline nendel kinnistutel kehtiva üldplaneeringu kohast hajaasustusele seatud 100 m vahekauguse tingimust tagada. Vaadates Rumpo külasüdamiku laiendust tervikuna, ei pruugi hajaasustusele seatud elumajade 100 m vahekauguse tingimus tagada parimat lahendust hoonete paiknemisele. Kui hajaasustuse 100m tingimust ei oleks, saaks planeerida selgemini kinnistu kujust ja külgnevatel naabritest lähtuvalt.</p>

	Ettepaneku tegija Kuupäev Kirja nr	Kirja sisu	Selgitused laekunud arvamustele ja ettepanekutele
			Komisjon teeb ettepaneku, et enne, kui volikogus eelnõu üle otsustatakse, selgitataks omanikule ÜP-st tulenevaid lähtekohti ning täpsustataks, kuhu nendele kinnistutele elamuid kavandatakse.