



Saaremaa Vallavalitsus

Tallinna 10, 93819 Kuressaare

11.03.2019

Käesolev seisukoht on saadetud digitaalselt allkirjastatult Saaremaa Vallavalitsuse e-posti aadressile vald@saaremaavald.ee.

SEISUKOHT

- 09.10.2018 esitas Baumaster OÜ Saaremaa vallavalitsusele avalduse Mägi-Kurdla külas asuva Lülle katastriüksuse jagamiseks vastavalt Laimjala vallavalitsuse korraldusega nr 1-1/57 kehtestatud detailplaneeringule.
- 30.11.2018 kirjaga teavitas Saaremaa vallavalitsus, et katastriüksuse jagamise menetlusega ei ole võimalik edasi minna, kuna detailplaneering ja kehtiv Laimjala valla üldplaneering on omavahel vastuolus.
- 15.01.2019 edastas Saaremaa vallavalitsus Baumaster OÜ-le kaks korralduse eelnõud:
 - Laimjala vallavalitsuse 21.06.2016 korralduse nr 1-1/57 „Laimjala valla Mägi-Kurdla küla Lülle maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ tühisuse tuvastamine;
 - Laimjala vallavalitsuse 21.03.2016 korralduse nr 1-1/35 „Laimjala valla Mägi-Kurdla küla Lülle maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine“ kehtetuks tunnistamine.
- 24.01.2019 toimus koosolek, millest võttis osa ka kinnistu praegune omanik Baumaster OÜ, mida esindas juhatuses liige Tarmo Karma. Kohtumisel ühisele arusaamale olukorra lahendamiseks ei jõutud.
- 07.02.2019 saatis Saaremaa Vallavalitsus puudutatud isikutele dokumendi pealkirjaga „Lülle detailplaneeringust“, millises teavitas, et jätkab 12.01.2019 edastatud korralduste eelnõude menetlustega. Baumaster OÜ taotlusel pikendas Saaremaa Vallavalitsus eelnõude osas seisukoha esitamise tähtaega kuni 11.03.2019
- Baumaster OÜ on seisukohal, et Saaremaa valla poolt edastatud eelnõudega planeeritu, millega kavatsetakse tunnistada Lülle maaüksuse detailplaneering kehtetuks, ei ole kujunenud olukorras seaduslik ega proportsionaalne.
- Esmalt märgib Baumaster OÜ, et ebaõige on eelnõus toodud väide, justkui oleks Laimjala vallavalitsuse 21.06.2016 korraldus nr 1-1/57 „Laimjala valla Mägi-Kurdla küla Lülle maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ tühine, kuna tegemist oli üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning sellisel juhul tulnuks vastav otsus teha vallavolikogu poolt.



8. Tegemist ei ole üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Detailplaneering võib olla mingis ulatuses üldplaneeringuga vastuolus, ent see ei tähenda, justkui oleks tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille pidi kehtestama kohaliku omavalitsuse volikogu.
9. Vaieldamatult ei ole aga kogu Laimjala valla poolt kehtestatud detailplaneering vastuolus üldplaneeringuga, kuna Lülle maaüksuse jagamist kruntideks on taotletud selliselt, et kolm elamumaa sihtotstarbega krunti jäävad väljapoole ehituskeeluvööndit. Laimjala valla üldplaneeringu koostaja P. Metspalu on kinnitanud, et ehituskeeluvööndi piir ei ole Lülle kinnistu osas muutunud. Saaremaa vald ei ole selgitanud, mille tõttu on Saaremaa vald asunud seisukohale, et kehtestatud detailplaneering on selles osas vastuolus Laimjala valla üldplaneeringuga. Baumaster OÜ on seisukohal, et nimetatud osas ei ole detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine millegagi põhjendatud.
10. Keskkonnaamet on oma 22.11.2018 dokumendis selgitanud, et tal ei ole vastuväiteid Lülle katastriüksuse jagamiseks kuueks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks ja üheks transpordimaa katastriüksuseks.
11. Baumaster OÜ on seisukohal, et katastriüksuste moodustamise saab lõpule viia ka olukorras, milles Saaremaa vald leiab, et detailplaneering on osaliselt kehtiva üldplaneeringuga vastuolus. Ehitusõigust saab sellisel juhul teostada katastriüksustel, millised ei asu ehituskeeluvööndis, teiste katastriüksuste puhul on võimalik olemasolevat detailplaneeringut muuta ja taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist kooskõlas looduskaitseadus (edaspidi LKS) § 34 ja 40 sätetstatuga.
12. Seega on, võttes arvesse asjaolu, et Saaremaa vald tegeleb Saaremaa valla üldplaneeringu koostamisega, mille käigus vaadatakse üle ka endise Laimjala valla poolt üldplaneeringuga kehtestatud ehituskeeluvöönd, põhjendatud teha vajalikud toimingud Lülle katastriüksuse jagamiseks kehtiva detailplaneeringuga soovitud viisil ning praeguse Lülle katastriüksuse osa kohta, milline jääb ehituskeeluvööndisse, algatada detailplaneeringu muutmine. Vastasel korral toimub põhjendamatult intensiivne Baumaster OÜ põhiõiguste riive ning kohalikule omavalitsusele tekib suuremahuline kulude hüvitamise kohustus (vt Rügikohtu lahend 3-3-1-9-14).
13. Baumaster OÜ märgib, et ta loodab Saaremaa vallalt tema õiguseellase – Laimjala valla – poolt tekitatud ebaselge olukorra ja detail- ja üldplaneeringu menetluses tehtud eksimuste kõrvaldamist koostöös Lülle kinnistu omanikuga mõlemaid pooli rahuldaval viisil.

OÜ Baumaster eest ja nimel
lugupidamisega

/ allkirjastatud digitaalselt/

Rait Sarjas
vandeadvokaat