



Tarmo Karma
Baumaster OÜ
karma@online.ee

Teie 11.03.2019

Meie 12.06.2019 nr 5-2/6823-13

Vastus seisukohale

Esitasite Saaremaa Vallavalitsusele seisukoha korralduse eelnõule „Laimjala Vallavalitsuse 21.04.2016 korralduse nr 1-1/57 „Laimjala valla Mägi-Kurdla küla Lülle maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ tühisuse tuvastamine“. Järgnevalt vastab Saaremaa Vallavalitsus Teie seisukohtadele vastavalt Teie kirjas toodud numeratsioonile:

6. 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.

Õiguslikud alused ja selgitused on toodud eelnõus, siinkohal neid täiendavalt ei tooda.

7. 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.

Vastus punktidele 7 ja 8: Saaremaa Vallavalitsus on nii eelnõus kui Teile saadetud kirjades juba eelnevalt selgitanud, milles seisneb Lülle detailplaneeringu ja Laimjala valla üldplaneeringu vastuolu. Kehtiv detailplaneering ei saa olla mingis ulatuses üldplaneeringuga vastuolus, vastuolu korral tuleb detailplaneeringuga teha vastav üldplaneeringu muutmise ettepanek ning sellise detailplaneeringu menetlusele rakendatakse üldplaneeringu menetluse nõudeid, sh kehtestab detailplaneeringu 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.

Detailplaneeringu lahendus on üks tervik ja see kehtestatakse ühe otsusega. Kui detailplaneeringu kehtestamise korraldus on õigustühine, siis detailplaneering tervikuna ei kehti.

Saaremaa Vallavalitsus on analüüsinud Lülle detailplaneeringu lahendust ja ehituskeeluvööndi ulatust ja tuvastanud (vt kirja lisas olev Lülle skeem), et planeeritud hoonestusaladest jääb krundi nr 3 hoonestusala osaliselt väljapoole ehituskeeluvööndit, kuid planeeritud võimalik juurdepääs krundile asub ehituskeeluvööndis, seega ka selle krundi ehitusõigust realiseerida ei ole võimalik.

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.

Keskkonnaamet on oma nõusoleku jagamiseks andnud kaitseala valitsejana, kuna katastriüksuse jagamine ei kahjusta kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist ega kaitstava loodusobjekti seisundit. Samas on Keskkonnaamet oma 22.11.2018 kirjas nr 7-9/18/17319-2 juhtinud tähelepanu asjaolule, et Lülle detailplaneeringu ja alal kehtiva Laimjala valla üldplaneeringu lahenduse vahel on vastuolu ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

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 looduskaitseaduse § 34 ja 40 sätetstatuga.

Vt vastust eelnevalt p 9 juures.

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 Riigikohtu lahend 3-3-1-9-14).

Vt ka vastust p 9 juures.

Eelnevalt on Saaremaa Vallavalitsus saatnud Teile arvamuse edastamiseks ka Lülle detailplaneeringu vastuvõtmise korralduse kehtetuks tunnistamise eelnõu, kuid peale täiendavat analüüsi leiame, et detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus on samuti õigustühine ning on täiendanud tühisuse tuvastamise korralduse eelnõud vastavalt (eelnõu on toodud käesoleva kirja manuses Lisa 2). Peale detailplaneeringu vastuvõtmise ja kehtestamise korralduste õigustühisuse tuvastamist on võimalik detailplaneeringu menetlust jätkata: st ajakohastada detailplaneeringu lahendus, see uuesti kooskõlastada ja avalikustada ning esitada Keskkonnaametile ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Mõistlik aga oleks algatada uus detailplaneering, kuna planeerimisseadus on vahepeal oluliselt muutunud. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on võimalik teha ka koostatavas Saaremaa valla üldplaneeringus.

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.

Saaremaa Vallavalitsus on tekkinud olukorras nõus kandma uue detailplaneeringulahenduse koostamise kulud, kuid juhime tähelepanu asjaolule, et

ehituskeeluvööndi vähendamiseks peab nõusoleku andma Keskkonnaamet, mistõttu ei saa me garanteerida, et detailplaneeringuga tehtava ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut aktsepteeritakse ning hoonestusalad saab planeerida sarnaselt varasema Lülle detailplaneeringu lahendusega.

Kokkuvõtteks leiab Saaremaa Vallavalitsus, et asjaolud ei ole peale korralduse eelnõu ettevalmistamist oluliselt muutunud, mistõttu Saaremaa Vallavalitsus kavatses korralduse eelnõu „Laimjala Vallavalitsuse 21.03.2016 korralduse 1-1/35 „Laimjala valla Mägi-Kurdla küla Lülle maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine“ ja Laimjala Vallavalitsuse 21.04.2016 korralduse nr 1-1/57 „Laimjala valla Mägi-Kurdla küla Lülle maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ tühisuse tuvastamine“ vastu võtta.

Saaremaa Vallavalitsus on valmis algamata ja koostama omal kulul Lülle katastriüksuse detailplaneeringu, millega tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Samas on võimalik ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek teha koostatavas Saaremaa valla üldplaneeringus, kus niikuinii vaadatakse üle korduvalt ülejutatava ala piir ja vajadusel tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud. Juhime tähelepanu sellele, et mõlemal juhul peab nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks andma Keskkonnaamet.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaan Leivategija
abivallavanem

Lisad: Lülle skeem.pdf

Korralduse eelnõu „Laimjala Vallavalitsuse 21.03.2016 korralduse 1-1/35 „Laimjala valla Mägi-Kurdla küla Lülle maaüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine, avaliku väljapaneku ja arutelu korraldamine“ ja Laimjala Vallavalitsuse 21.04.2016 korralduse nr 1-1/57 „Laimjala valla Mägi-Kurdla küla Lülle maaüksuse detailplaneeringu kehtestamine“ tühisuse tuvastamine“

Sama: Balandis OÜ jaan.lember@gmail.com

Kätlin Kallas, 452 5094
katlin.kallas@saaremaavald.ee