



OTSUS

Kuressaare

28. märts 2024 nr 1-3/18

Undva külas Suuremetsa ja Männiranna detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kihelkonna Vallavolikogu 30. novembri 2006. a otsusega nr 49 on kehtestatud Undva külas Suuremetsa ja Männiranna detailplaneering. Planeeringuala hõlmab Undva külas Suuremetsa katastriüksust tunnusega 30101:001:0214 (maatulundusmaa sihtotstarve, pindala 12 061 m²) ja Männiranna katastriüksust tunnusega 30101:001:0228 (maatulundusmaa sihtotstarve, pindala 9784 m²). Detailplaneeringu eesmärk on Männiranna ja Suuremetsa maaüksuste sihtotstarbe muutmine, hoonestusala piiritlemine ja hoonestustingimuste määramine kahe suvila ja nende teenindamiseks mõeldud abihoonete püstitamiseks, teede, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine, juurdepääsutee rajamiseks ettepaneku tegemine Läänemere 200 m ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning ehtisregistri andmetel planeeringualal hooned ja rajatised puuduvad. Ranna ehituskeeluvööndi ulatust on Keskkonnaministeeriumi 14.06.2006 kirjaga nr 16-6/5749-2 vähendatud detailplaneeringu alusel kuni planeeritud olemasoleva pinnastee (Aastejärve tee, mis saab alguse Neeme-Undva munitsipaalteelt) merepoolse servani.

Detailplaneeringuga määratud hoonestusalad ja ülejäänud ranna ehituskeeluvööndist väljajääv ala asuvad Tagamõisa hoiualal, mis kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Tagamõisa loodusala ja Tagamõisa linnualana. Hoiualade kaitse korraldamisel lähtutakse looduskaitseesadusest, mis keelab hoiualal nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamise ja kahjustamise, mille kaitseks hoiuala moodustati, ning kaitstavate liikide olulise häirimine, samuti tegevuse, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Üldine põhimõte on, et ehitustegevus ei ole võimalik hoiuala kaitse-eesmärkideks seatud kooslustel tulenevalt looduskaitseesaduse (LKS) § 32 lõikest 2 ning §-st 3, kuna ehitustegevuse tagajärjel kooslus hävib ehitiste aluse pinna ja teenindusmaa (õueala) ulatuses.

Tagamõisa hoiuala inventuuri andmetel on Männiranna ja Suuremetsa kinnistutel osaliselt tuvastatud loodusdirektiivi elupaigatüübid eellited (Natura kood 2110), lääne-mõõkrohuga lubjarikkad madalsood (7210*) ja vanad loodusmetsad (Natura kood 9010*). Kõikide nimetatud elupaigatüüpide kaitse on ka Tagamõisa hoiuala ja Tagamõisa loodusala eesmärgiks.

LKS § 14 lõike 1 alusel hoiualal ei või ilma Keskkonnaameti kui kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta lubada ehitada ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist ning anda ehitusluba. Keskkonnaamet oma 10.01.2024 kirjas nr 7-9/24/444-2 on seisukohal, et LKS § 32 lõikest 2 tulenevalt ei ole Männiranna ja Suuremetsa kinnistutel ehitustegevus lubatud Tagamõisa hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüpidel. Kinnistutel on kogu väljapoole ranna ehituskeeluvööndit jääval alal, st kogu Aastejärve teest lõunasse jääval alal inventeeritud Tagamõisa hoiuala eesmärgiks seatud esmatahtis elupaigatüüp vanad loodusmetsad (9010*), mille kahjustamine, sh sellele ehitamine ei ole lubatud. Keskkonnaamet tõi lisaks välja, et detailplaneering kehtestati 30.11.2006 ehk LKS-i kehtimise ajal (LKS hakkas kehtima 10.05.2004), kuid enne ala kaitse alla võtmist Tagamõisa hoiualana 08.06.2007. Detailplaneeringu kehtestamisel ei hinnatud tegevuse mõjusid hoiuala ja Natura 2000 alade eesmärkidele, sh hoonestusalal olevale elupaigatüübile vanad loodusmetsad, kuna nimetatud elupaigatüübi esinemine on seal registreeritud pärast planeeringu kehtestamist.

Eeltoodust tulenevalt on Keskkonnaamet seisukohal, et Suuremetsa ja Männiranna maaüksuste detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevust ei ole võimalik ellu viia.

Planeerimisseaduse (*PlanS*) § 140 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning punkti 2 alusel, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda. *PlanS* § 127 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. Lähiaastaid on võimalik sisustada *PlanS* § 140 lg 1 p 1 alusel ehk selleks saab lugeda ligikaudu 5 aastat. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 17 aasta, seega lähiaastad on möödas. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ei ole asutud ellu viima ja tulenevalt Keskkonnaameti kui hoiuala valitseja seisukohast, ei ole hoiualal detailplaneeringut võimalik ellu viia, mistõttu on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et detailplaneering tuleb tunnistada kehtetuks.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks *PlanS* § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks *PlanS* § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saadeti 16.01.2024 kirjaga nr 5-2/245-1 arvamuse andmiseks planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikule ja planeeringualaga piirnevatele katastriüksuste omanikele ning 16.01.2024 kirjaga nr 5-2/247-1 Keskkonnaametile ja Päästeametile kooskõlastamiseks. Planeeringualal olevate katastriüksuste omanik 17.01.2024 vastuskirjas on planeeringu muutmise vastu, kuid ei toonud konkreetseid vastuväiteid otsuse eelnõule.

Vallavalitsus vastas 24.01.2024 kirjaga nr 5-2/245-3 Suuremetsa ja Männiranna katastriüksuste omanikule järgmiselt:

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise asjaolud ja kaalutlused on toodud varem saadetud Undva külas Suuremetsa ja Männiranna detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõus. Toome veelkord kokkuvõtvalt välja, et detailplaneeringuga määratud hoonestusalad asuvad hoiualal, kus looduskaitseaduse § 14 lõike 1 alusel ei või ilma Keskkonnaameti kui kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta lubada ehitada ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist ning anda ehitusluba. Keskkonnaamet on vallavalitsusele esitanud oma seisukoha, et detailplaneeringualal on ehitustegevus välistatud, tulenevalt hoiuala kaitseeesmärgist ja on seisukohal, et detailplaneering tuleb tunnistada kehtetuks. Seega muutunud keskkonnanormide tõttu on ehitustegevus kehtiva detailplaneeringu alusel välistatud.

Lisaks toome välja, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. Lähiaastad on möödas, mistõttu on ajas vähenenud huvitatud isiku õiguspärane ootus, et detailplaneeringut on kehtestatud kujul võimalik ellu viia.

Eeltoodust tulenevalt oleme jätkuvalt seisukohal, et detailplaneering tuleb kehtetuks tunnistada ja jätkatakse kehtetuks tunnistamise menetlusega.

Vallavalitsus on arvamuse alusel täiendanud käesolevat otsust.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Keskkonnaamet 26.01.2024 kirjaga nr 6-2/24/859-2 ja Päästeamet 22.01.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/306-2.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Kihelkonna Vallavolikogu 30. novembri 2006. a otsusega nr 49 kehtestatud Undva külas Suuremetsa ja Männiranna detailplaneering (planeeringuala asendiplaan toodud otsuse lisana).
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees