



OTSUS

Kuressaare

26. august 2022 nr 1-3/70

Abaja küla Abaja puhkeküla detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine Vilsandi rahvuspargis asuvate Abaja-Loojangu, Abaja-Õhtu, Abaja-Hommiku ja Abaja-Ao katastriüksuste osas

Kihelkonna Vallavolikogu 31. mai 2001. a otsusega nr 29 kehtestati Abaja külas Abaja puhkeküla detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala hõlmas algselt maa-ala suurusega 86,7 ha ja paiknes Abaja külas hoonestamata maa-alal. Maa-ala külgneb läänesuunalt Abaja lahega ja seda läbib põhjast lõunasse Viki-Kurevere maantee, mis on Vilsandi rahvuspargi välispiiriks. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on hoonestusõiguse seadmine tundlikusse rannikumetsa võõndisse, moodustada hoonete grupid (osadele kruntidele on määratud 3 hoonestusala).

A. Olemasolev olukord

Vastavalt detailplaneeringule moodustati üheksa maatulundusmaa sihtotstarbega krunti (detailplaneeringujoonisel nimetusega Abaja-Loojangu, Abaja-Õhtu, Abaja-Hommiku, Abaja-Ao, Abaja-Päikese, Abaja-Eha, Abaja-Koidu, Abaja-Mihkli ja Abaja-Pilve), millest osad krundid koosnevad kahest katastriüksusest. Praeguseks on katastriüksused moodustatud. Vastavalt ehitisregistrile on ehitisluba väljastatud Abaja-Hommiku katastriüksusele (katastritunnus 30101:003:0014) ühe üksikelamu (planeeringuga lubatud 3 elamut) püstitamiseks, mida praeguseks püstitatud ei ole. Abaja-Loojangu katastriüksusel (katastritunnus 30101:003:0011) on ehitisluba tee ehitamiseks (ehitisregistri kood 220256877) ja maakaabelliini rajamiseks (ehitisregistri kood 220253897), Abaja-Päikese katastriüksusel (katastritunnus 30101:003:0018) on ehitatud suvila, puurkaev ja maakaabelliin (planeeringuga lubatud 3 elamut) ning Abaja-Eha katastriüksusel (katastritunnus 30101:001:0712) on ehitatud suvila, puurkaev, maakaabelliin ja Abaja-Mihkli võrguühendus. Abaja-Koidu ja Abaja-Pilve kruntide osas on kehtestatud uued detailplaneeringud ja nende kruntide osas on Abaja puhkeküla detailplaneering kehtetu.

Kehtetuks tunnistatav osa jääb terves ulatuses Vilsandi rahvuspargi Kiirassaare piiranguvõõndisse, ala kuulub ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku Vilsandi linnu- ning loodusala. Abaja puhkeküla detailplaneering on kehtestatud enne looduskaitseeaduse vastuvõtmist (s.o enne 21.04.2004) ja hoiuala moodustamist, seega detailplaneeringu koostamisel ja kehtestamisel ei ole hoiuala kaitse-eesmärkidega arvestatud.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kihelkonna valla üldplaneeringule (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*) asub kehtetuks tunnistatav ala põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal ja Abaja-Hommiku katastriüksuse osas väikeelamumaa juhtotstarbega alal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.12 on põllu- ja metsamajandusmaana ehk maatulundusmaana määratletud suurem osa valla territooriumist ning arendustegevusel tuleb järgida punktis 4.2.2 toodud elamute arendamispõhimõtteid ja -tingimusi

hajaasustuses ning punktides 9, 10 ja 11 toodud maade arendamise põhimõtteid ja tingimusi. Ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha.

Üldplaneeringu alusel jäävad kehtetuks tunnistatavale planeeringualale kaitseala, ranna ehituskeeluvöönd, maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik, kauni vaatega teelõik, pärandkoosluse ala ja rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 4.2.2 on välja toodud, et kui ehitusõigust taotleval alal kattub osaliselt või täielikult inventeeritud poollooduslike kooslustega (pärandkooslustega), siis on vaja teha eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See on vajalik hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil, mis vähendab võimalust rangelt kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukoha valikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused.

Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks on üldplaneeringu peatükis 11 välja toodud, et mere ranna ja jõgede ning ojade kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskosulused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju – olulisim argument ehituskeeluvööndit vähendada on olemasolev või ajalooline asustus. Leevendava meetmena tuleb elamumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi, nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu ja -kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või maaomandist.

Väärtuslike maastike aladel on üldplaneeringuga kehtestatud üldised maade arendamise põhimõtted, mille alusel üksiku eluasemekoha rajamine on lubatud vähemalt 1 ha suurusele katastriüksusele juhul, kui ehitustegevusega säilitatakse ajalooline maastikumuster ning tagatakse vaated huvitava reljeefiga maastikule ja väärtuslikele maastikuelementidele.

C. Kehtetuks tunnistamise alused

Looduskaitseaduse § 14 lg 1 alusel ei või kaitsealal ilma kaitseala valitseja nõusolekuta anda projekteerimistingimusi, ehitusteatisi ja ehitusluba. Ehitustegevuse lubamise kaalumisel arvestab Keskkonnaamet Vilsandi rahvuspargi kaitse-eesmäärke. Uushoonestuse rajamist lubatakse rahvuspargis kohtades, mis on rahvuspargi looduskaitsealade ja kultuuripärandi kaitse-eesmärkidega kooskõlas.

Keskkonnaamet hoiuala valitsejana on 20.05.2021 kirjaga nr 7-9/21/8616-2 andnud seisukoha, et Abaja-Loojangu (30101:003:0011) ja Abaja-Õhtu (30101:003:0012) maaüksuste hoonestamine, sh alal kehtiva detailplaneeringu elluviimine, ei ole põhjendatud ja on vastuolus Vilsandi rahvuspargi kaitse-eesmärkide saavutamisele. Abaja-Loojangu ja Abaja-Õhtu maaüksuste omanike esindaja on pakkunud Keskkonnaametile kompromisslahenduse mõlemale katastriüksusele ühe elamuga õueala rajamiseks.

Keskkonnaamet 25.03.2022 kirjaga nr 7-9/22/5833 nõustub esitatud kompromissettepanekuga – Abaja-Loojangu ja Abaja-Õhtu maaüksustele mõlemale ühe hoonestusala (elamu ja abihoonete) kavandamisega olemasolevatele hõiludele. Lubatud ehitusalune pind ühe maaüksuse kohta on kuni 300 m². Keskkonnaameti seisukoht lähtub eeldusest, et alal kehtiv detailplaneering tunnistatakse Vilsandi rahvuspargi osas kehtetuks. Samuti oli Abaja-Ao (30101:003:0016) ja Abaja-Hommiku (30101:003:0014) maaüksusele kokku kavandatud viis hoonestusala, mille realiseerimisel oleks selgelt negatiivne mõju rahvuspargi pärandmaastikule ja mis omakorda rikuks ala kaitse-eesmärkide säästmiseks esitatud kompromissettepaneku lahenduse. Täpsemad ehitusvõimalused saab Keskkonnaamet Abaja-Ao ja Abaja-Hommiku maaüksuste omanikega eraldi kokku leppida, kui neil selleks vastav huvi on.

D. Kokkuvõte

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Tulenevalt rahvuspargi kaitse-eesmärkidest ei ole detailplaneeringut võimalik ellu viia, mistõttu vallavolikogu on seisukohal, et detailplaneering tuleb Vilsandi rahvuspargis asuvate Abaja-Loojangu, Abaja-Õhtu, Abaja-Hommiku ja Abaja-Ao katastriüksuste osas kehtetuks tunnistada. Abaja puhkeküla detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Vilsandi Rahvuspargi piires ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav. Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et katastriüksusele on võimalik väljastada projekteerimistingimused elamu ja kõrvalhoonete ehitusõiguse määramiseks vastavalt üldplaneeringule, kuna Keskkonnaamet on oma põhimõttelise nõusoleku andnud ja hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutusega.

PlanS § 140 lg 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks PlanS § 127 lg 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Käesoleva otsuse eelnõu on kooskõlastanud Transpordiamet 16.06.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/11832-2 ja Keskkonnaamet 16.06.2022 kirjaga nr 6-2/22/10647-2. Päästeamet määratud tähtajaks kooskõlastust ei esitanud. Kui kooskõlastaja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks.

Otsuse eelnõu saadeti planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele, Rahandusministeeriumile ja kehtetuks tunnistatava ala piirinaabritele arvamuse andmiseks 31.05.2022 kirjaga nr 5-2/1913-2. Kirjas määratud tähtajaks esitas Abaja-Ao maaüksuse omanik arvamuse, et tal vastuväiteid puuduvad, kuid ta teavitab, et soovib edaspidi ühe elamu ja abihoonete ehitusõigust. Rahandusministeeriumil vastavalt 29.06.2022 kirjale nr 15-3/4745-2 vastuväited puuduvad.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 2 ja 6, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Kihelkonnna Vallavolikogu 31. mai 2001. a otsusega nr 29 kehtestatud Abaja küla Abaja puhkeküla detailplaneering osaliselt kehtetuks Vilsandi rahvuspargis asuvate Abaja-Loojangu, Abaja-Õhtu, Abaja-Hommiku ja Abaja-Ao katastriüksuste osas.
2. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise skeem on otsuse lisa.
3. Otsus jõustub teatavastegemisega.

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