



OTSUS

Kuressaare

26. august 2022 nr 1-3/67

Jõiste küla Tutku detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Ranniku katastriüksuse osas

Leisi Vallavolikogu 19. märtsi 2002. a otsusega nr 8 kehtestati Jõiste külas Tutku detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala hõlmab Jõiste külas praeguseid Rannikukalda (40302:001:0133), Ranniku (40302:001:0134), Lahe (40302:001:0135), Laidu (40302:001:0136), Mereranna (40302:001:0137), Teeääre (40302:001:0146), Sääse (40302:001:0139), Sopi (40302:001:0138), Liblika (40302:001:0140), Kannikese (40302:001:0141), Pae (40302:001:0142), Kadaka (40302:001:0143) ja Liini (40302:001:0144) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärgiks oli Tutku maaüksuse kruntimine, ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Detailplaneering on osaliselt ellu viidud: moodustatud on krundid ning Ranniku, Lahe, Laidu, Mereranna, Kadaka, Liblika ja Teeääre katastriüksused on hoonestatud.

Planeeringualasse kuuluva Ranniku katastriüksuse omanik esitas 20.06.2022 Saaremaa vallale taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 20.06.2022 kirja nr 5-2/3784-1 all) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Ranniku katastriüksuse osas, kuna detailplaneeringu elluviimisest soovitakse loobuda. Detailplaneeringuga on Ranniku katastriüksusele antud ehitusõigus maksimaalselt kahe hoone ehitamiseks (st suvemaja ja abihoone, suvemaja lubatud suurima ehitisealuse pinnaga 100 m² ja abihoone 20 m²). Ranniku katastriüksusele on 2020. a väljastatud ehitisluba 96,1 m² suuruse ehitisealuse pinnaga suvemaja ehitamiseks, hoone on ehitamisel. Seega detailplaneeringuga antud ehitusõigus on praktiliselt realiseeritud. Ehitisregistris on esitatud 2022. a maikuu Ranniku katastriüksusele ehitusteatris väliskanalisatsiooni rajamiseks, mille kohaselt soovitakse alale paigaldada biopuhasti koos imbväljakuga. Kehtiva detailplaneeringuga on alale lubatud paigaldada kogumismahutid või mitmest suvilast koosnevale grupile ühine filtriväljak. Ranniku katastriüksusele ei ole reoveepuhastit ette nähtud. Vastavalt OÜ Eesti Geoloogiakeskus koostatud põhjavee kaitstuse kaardile ning puurkaevu läbilõigetetele asub Ranniku katastriüksus kaitsmata põhjaveega alal, kus on Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ § 8 lg 1 p 4 kohaselt lubatud immutada reovett kuni 10 m³ ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist. Seega keskkonnatingimustest tulenevalt on lubatud biopuhasti ja imbsüsteemi rajamine, kuid see ei vasta detailplaneeringu lahendusele.

Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Kuna detailplaneeringu ehitusõigus on praktiliselt realiseeritud ja katastriüksuse omanik soovib edaspidi loobuda detailplaneeringu elluviimisest, siis on põhjendatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Ranniku katastriüksuse osas. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt ei ole

Ranniku katastriüksus seotud teiste elamukruntidega, seega saab detailplaneeringut kehtima jäävas osas ellu viia.

Ranniku katastriüksusele edasise ehitusõiguse taotlemisel tuleb lähtuda kehtivast Leisi valla üldplaneeringust ning Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringust. Mõlemas üldplaneeringus on alal näidatud ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks 100 m veepiirist ja ranna ehituskeeluvööndist väljapoole jääv ala on märgitud elamu ehituseks sobiliku alana.

Planeerimisseaduse § 140 lg 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitada kooskõlastamiseks planeerimisseaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

Saaremaa vald esitas detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu planeeringuala kinnistute omanikele ja naabritele 29.06.2022 kirjaga nr 5-2/3936-1 arvamuse avaldamiseks. Kirjas toodud tähtaja jooksul laekus Saaremaa vallale aramus Rahandusministeeriumilt 05.07.2022 kirjaga nr 15-3/5482-2. Rahandusministeerium on seisukohal, et detailplaneeringut ei ole võimalik osaliselt kehtetuks tunnistada ja palub kaaluda projekteerimistingimuste väljastamist. Saaremaa vald vastas arvamusele 09.08.2022 kirjaga nr 5-2/3936-3 ja oli seisukohal, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine on põhjendatud, kuna omanik soovib edaspidi detailplaneeringu elluviimisest loobuda ning Saaremaa vald ei näe põhjust, miks tuleb kinni pidada detailplaneeringu tingimustest. Laidu, Lahe ja Mereranna katastriüksustele on juba elamud rajatud, seega on ka hoonete reoveesüsteem rajatud, mistõttu ilmselt puudub vajadus ühise filterüsteemi rajamiseks. Lisaks lubab detailplaneering rajada ka igale krundile kogumismahuteid, seega ei saa planeeringuala teiste kruntide omanikel olla eeldust, et kindlasti rajatakse ühised reoveesüsteemid. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu on saadetud kõigile planeeringuala kinnistute omanikele arvamuse avaldamiseks ning keegi omanikest arvamust ei avaldanud, seega ei ole neil eeldatavalt vastuväiteid detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kohta.

Saaremaa vald esitas detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks Transpordiametile 29.06.2022 kirjaga nr 5-2/3937-1, kuna Ranniku katastriüksus piirneb Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaateega nr 21129. Transpordiamet 08.07.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/14577-2 kooskõlastas detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 2 ja 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Leisi Vallavolikogu 19. märtsi 2002. a otsusega nr 8 kehtestatud Jõiste küla Tutku detailplaneering kehtetuks Ranniku katastriüksuse osas.
2. Detailplaneeringuala asendiskeem on käesoleva otsuse lisa.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.

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