



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Triigi külas Lille ja Mere kinnistute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Leisi Vallavalitsuse 10. oktoobri 2004. a korraldusega nr 293 on kehtestatud Triigi külas Lille ja Mere kinnistute detailplaneering. Planeeringuala hõlmab Triigi külas Lille (katastritunnus 40302:001:0342, pindala 85 422 m², maatulundusmaa 100%), Lille (katastritunnus 40302:001:0341, pindala 36 940 m², maatulundusmaa 100%) ja Mere (katastritunnus 40302:001:0541, pindala 39 897 m², 100% maatulundusmaa) katastriüksuseid, ala suurus on ca 16 ha. Planeeringuala on nähtav otsuse lisas oleval planeeringuala plaanil. Detailplaneeringu eesmärk oli kõik olemasolevad katastriüksused jagada kaheks, eraldades neist elamumaa sihtotstarbega ja ehitusõigusega krundid; ehitusõiguse määramine elamute/suvilate ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks; määrata planeeritavatele kruntidele/katastriüksustele uued sihtotstarbed; määrata servituutide seadmise vajadus. Käesoleval hetkeks ei ole planeeritavaid krunte moodustatud ning hoonete detailplaneeringujärgset ehitusõigust realiseerima ei ole asutud.

Lille ja Mere kinnistute detailplaneeringu vahetus läheduses kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Lähimad elamud asuvad planeeringualast ca 40 m kaugusel põhjas Mäe naaberkatastriüksusel (katastritunnus 40302:001:0539) ja ca 80 m kaugusel lõunas Lahetalu katastriüksusel (katastritunnus 40302:001:0712). Lille ja Mere kinnistute detailplaneeringuala piirneb idast Triigi lahega, lõunast Lahe (katastritunnus 40302:001:0420 ja 40302:001:0723), läänest Karjalasma metskond 40 (katastritunnus 40302:001:0446) ja põhjast Mäejala (katastritunnus 40302:001:0386 ja 40302:001:0385) katastriüksustega. Planeeringuala läbib Leisi-Triigi maantee.

Detailplaneeringu ala asub osaliselt Väinamere hoiualal, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodusala ja Väinamere linnuala, seejuures Lille katastriüksus (katastritunnus 40302:001:0341) asub väljaspool kaitstavat ala ning sellel ei ole teada kaitsealuste liikide elupaiku. Lille katastriüksus (katastritunnus 40302:001:0342) ja Mere katastriüksus asuvad tervikuna ning Lille katastriüksus (katastritunnus 40302:001:0341) väikeses ulatuses ranna ehituskeeluvööndis, mille ulatus on määratud looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 35 lg-ga 3¹.

Saaremaa vald küsis 21.11.2023 kirjaga nr 5-2/6254-1 Keskkonnaameti (edaspidi *KeA*) seisukohta Lille ja Mere kinnistute detailplaneeringu elluviimise võimalikkuse osas. KeA oma 27.11.2023 kirjas nr 6-2/23/23523-2 on seisukohal, et Lille ja Mere kinnistute detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevust ei ole võimalik ellu viia.

Planeeringuala katastriüksuste omanikku teavitati e-posti teel 11.01.2024, et vallavalitsus alustab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlusega. Kinnistute omanik tõi oma kirjas registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 28.02.2024 nr 5-2/1105-1) välja, et tema hinnangul ei ole detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Vallavalitsus põhjendas oma 24.04.2024 vastuskirjas nr 5-2/1105-3 omanikule, miks on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine argumenteeritud.

Toetudes kehtivale Leisi valla üldplaneeringule, KeA seisukohtadele, loodusliku olukorra muutustele ja ajaperioodile, mille jooksul ei ole detailplaneeringut asunud ellu viima, on alljärgnevalt toodud mitmeid põhjendusi Lille ja Mere kinnistute detailplaneeringu edasise elluviimise mitte võimalikkuse kohta.

Lille ja Mere kinnistute detailplaneeringuala hoiualale jäävas osas on valdavas ulatuses inventeeritud esmatähtis elupaigatüüp rannaniidud (1630*), mis kuulub hoiuala ja loodusala kaitse-eesmärkide hulka. Hoiualade kaitsekord tuleneb LKS §-dest 14, 32 ja 33. LKS § 4 lg 3 kohaselt on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused. Ehitustegevuse tulemusel väheneb kaitstava koosluse levikupindala juurdepääsutee, hoonete ja tekkiva õueala ulatuses. Kaitstav elupaigatüüp, kas hävitatakse või rikutakse sellele kooslusele eriomane ökoloogiline struktuur. Rannaniitude näol on tegemist esmatähtsa kooslusega ning KeA hinnangul tuleb selle terviklik levikuala säilitada.

LKS § 14 lg 1 p-de 6 ja 8 kohaselt ei või hoiualal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (KeA) nõusolekuta lubada ehitada ehitusteatis kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist ning anda ehitusluba. LKS § 14 lg 2 kohaselt ei kooskõlasta kaitstava loodusobjekti valitseja LKS § 14 lg 1 p-des 6 ja 8 nimetatud tegevust, kui see võib kahjustada kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit.

Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Üldine põhimõte on, et ehitustegevus ei ole võimalik hoiuala kaitse-eesmärkideks seatud kooslustel tulenevalt LKS § 32 lg-st 2 ning §-st 3. Tegevus kaitstavatel kooslustel läheb vastuollu hoiuala kaitse-eesmärkidega, kuna ehitustegevuse tõttu väheneb kaitstava koosluse pindala, kahjustatakse koosluse terviklikkust ja hävib sellele kooslusele eriomane struktuur. Need mõjud kahjustavad koosluse soodsat seisundit.

Natura 2000 võrgustiku ala puhul peab kavandatava tegevuse oluline negatiivne mõju olema välistatud. Planeeringuga kavandatav tegevus aga ei välista olulist negatiivset mõju, vaid näeb ette kaitstava elupaigatüübi pindala vähendamist. Seejuures ei saa arvestada üksnes elupaigatüübi kaoga ehitiste alla jääval maal. Ala kasutuselevõtul elamumaana muudetakse hooneid ümbritsev maa tihti laiemal alal muruks, kus tänu tihedale niitmisele ning muudele võimalikele mõjudele hävib looduskooslusele iseloomulik elustik ja asendub kultuurtaimestikuga. Selle tulemusena väheneb elurikkus.

Detailplaneering kehtestati 18.10.2004 ehk LKS-i kehtimise ajal (LKS hakkas kehtima 10.05.2004), kuid enne ala kaitse alla võtmist Väinamere hoiualana, Väinamere loodusala ning Väinamere linnualana. Seega detailplaneeringu kehtestamisel ei ole hinnatud tegevuse mõjusid hoiuala ega Natura 2000 alade eesmärkidele.

Lille (katastritunnus 40302:001:0342) ja Mere katastriüksused asuvad tervikuna ning Lille (katastritunnus 40302:001:0341) katastriüksus väikeses ulatuses ranna ehituskeeluvööndis, mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-ga 3¹. Meresaartel on ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit ning korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse selleks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Kuna Leisi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19.12.2000 määrusega nr 25, edaspidi *üldplaneering*) ei ole korduvalt üleujutatavat ala piiri määratud, tuleb ehituskeeluvööndi laiuseks arvestada 200 m 1 meetri kaldajoone kõrgusväärtusest. LKS § 35 lg 3¹ sätestatud korduva üleujutusega alade regulatsioon kehtestati LKS 01.04.2007 jõustunud redaktsiooniga. Seega hakkas see regulatsioon kehtima pärast Leisi valla üldplaneeringu kehtestamist ning üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud korduva üleujutusega ja sellest

tulenevate piirangutega ega määratud korduvalt üleujutatava ala piiri. Korduva üleujutusega alaga ei ole arvestatud ka Lille ja Mere kinnistute detailplaneeringu koostamisel. Planeeringualal ei ole ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud. Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Lille (katastritunnus 40302:001:0342) ja Mere katastriüksustele planeeringuga kavandatud hoonestusalad ja juurdepääsutee jäävad tervikuna ehituskeeluvööndisse. Seega ei ole neil detailplaneeringuga määratud ehitusõigust võimalik realiseerida, kuna ehitamine planeeritud hoonestusaladele on vastuolus LKS § 38 lg-ga 3. Lille katastriüksusele (katastritunnus 40302:001:0341) kavandatud hoonestusala asub küll väljaspool ehituskeeluvööndit, kuid selleni planeeritud juurdepääsutee jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse, kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Eratee puhul ei ole tegemist ehitise, millele laieneks ükski LKS § 38 lg-tes 4 või 5 toodud erand.

Lille katastriüksus (katastritunnus 40302:001:0341) piirneb Triigi kassikaku püsielupaigaga. Ehitamisel vahetult püsielupaigaga piirnevale alale peab olema selge veendumus, et tegevusega ei kaasne negatiivset mõju seal esinevatele loodusväärtustele. Hetkel ei ole selle osas kindlat veendumust ning eeldatavalt tuleks hoonestus rajada sellest alast eemale, rohkem Leisi-Triigi maantee äärde.

Kõigil kõnealustel katastriüksustel on teada võõrliigi esinemine. Seejuures Lille katastriüksusele 40302:001:0341 kavandatud hoonestusala jääb Sosnovski karuputke levikualale. Keelatud on võõrliigi levitamine, mis tähendab piiranguid ehitustegevusele (nt on keelatud pinnase äraveoga vmt viisil seemnete levitamine).

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning *PlanS* § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, hoonete detailplaneeringujärgset ehitusõigust ei ole asutud ellu viima ja tulenevalt looduskaitsepiirangutest ning ranna ehituskeeluvööndist ei ole detailplaneeringut võimalik kehtestatud kujul ja terviklikult ellu viia.

PlanS § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. Mõistet „lähiaastad“ seaduses sisustatud ei ole. Detailplaneering on kehtestatud ligi 20 aasta tagasi. Mida enam möödub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda enam peab kinnistu omanik arvestama, et kui detailplaneeringut ei ole asutud realiseerima paari aasta jooksul, võib kohaliku omavalitsuse üksus hakata planeerimisotsust üle vaatama. Lähiaastaid on kaudselt defineeritud *PlanS*-s, kus on viidatud, et viie aasta möödumisel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada.

PlanS § 140 lg 3 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu xx.05.2024 kirjaga nr xx kooskõlastamiseks Päästeametile, Transpordiametile ja Keskkonnaametile. *PlanS* § 127 lg 2 kohaselt saadeti detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu xx.05.2024 kirjaga xx arvamuse andmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM), Elektrilevi OÜ-le, planeeringualal asuvate kruntide omanikule ja planeeringualaga piirnevate katastriüksuste omanikele. Otsuse eelnõu on kooskõlastanud KeA xx.06.2024 kirjaga nr xx ja Päästeamet xx.06.2024 kirja nr xx. ReM toob oma xx.06.2024 kirjas nr xx välja, et xx.

Saaremaa vald on seisukohal, et looduskaitsepiirangutest tulenevalt ei ole Lille ja Mere kinnistute detailplaneeringuga kavandatud tegevust planeeritud kujul ja terviklikuna võimalik ellu viia. Peale Lille ja Mere kinnistute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist tuleb kavandatava

tegevuse elluviimisel lähtuda kehtivatest õigusnormidest, Väinamere hoiuala kaitse-eesmärkidest ja Leisi valla üldplaneeringust.

Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistu omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja muude normidega. Planeeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks on kohaliku omavalitsuse üksus.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktid 1 ja 2 ja 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 Leisi Vallavalitsuse 10. oktoobri 2004. a korraldusega nr 293 kehtestatud Triigi külas Lille ja Mere kinnistute detailplaneering (planeeringuala asendiplaani toodud otsuse lisana).
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees