



LEISI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Leisi

29.05.2017 nr 1-3/28-1

Parasmetsa küla, Männi kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Leisi vallavalitsuse 27.03.2006 korraldusega nr 60 kehtestati Parasmetsa küla, Männi kinnistu detailplaneering. Planeeritav kinnistu piirneb põhjast merega (Soela väin), lõunast Orissaare-Leisi-Mustjala maantee, läänest Luigemere maaüksusega ja idast Pendi maaüksusega. Planeeritud ala suurus on 4,36 ha. Planeeringu eesmärgiks oli Männi kinnistu jagamine kolmeks eraldi krundiks, juba olemasolevale rekonstrueeritavale elamule lisaks ehitusõiguse määramine veel kahe suvemaja ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks, samuti planeeritavatele katastriüksustele uute sihtotstarvete määramine.

Leisi Vallavolikogu 26.02.2015 otsusega nr 1-4/30-1 tunnistati Männi detailplaneering osaliselt kehtetuks Männi ja Männikivi maaüksuste osas, kehtima jäi detailplaneering Männiranna maaüksuse osas.

Kehtivad detailplaneeringud on maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks ning nende eesmärgiks on maakasutus- ja ehitustingimuste seadmine. Planeerimisalase tegevuse korraldamine valla territooriumil on kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsus tagab maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu ja tagab kehtestatud planeeringute järgimise.

Leisi vallavalitsuse poole pöördus kõnesolevas planeeringualas asuva Männiranna maaüksuse omanik avaldusega tunnistada kehtetuks Männi kinnistu detailplaneering Männiranna maaüksuse osas, mis ühtlasi tunnistab kehtetuks kogu Männi kinnistu detailplaneeringu.

Kehtestatud planeeringuga on Männi kinnistu jagatud kolmeks elamumaa krundiks ning Männi ja Männikivi katastriüksustel on detailplaneering kehtetuks tunnistatud. Männiranna katastriüksusel on ehitusõigused realiseerimata planeeringus ettenähtud elamu osas. Käesoleva menetluse käigus laekus Männikivi maaüksuse omanikult arvamus, et ehitusõigus elamu osas on realiseeritud maaüksusel asuva alla 20m² ja alla 5m kõrge palkehitise näol, ent kuna nimetatud suurused jäävad ehitusloakohustusliku hoone piirsuurusest väiksemaks tulenevalt ehitusseadustiku Lisa 1 tabelist, samuti ei ole hoone ehitusteatisekohustuslik tulenevalt ehitusseadustiku Lisa 1 tabelist, samuti arvesse võttes planeeringu koostamise ajal kehtinud planeerimisseaduse § 3 lg 1 p2, ei saa antud arvamust õigeks lugeda. Tulenevalt planeerimisseaduse § 140 lõike 1 p 1 ja 2 võib detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu edasisest elluviimisest loobuda, sealjuures, tuginedes Rahandusministeeriumi planeeringute spetsialistile tehtud järelepärimisele laekunud infost on teada, kehtima peab vähemalt üks kahest nimetatud tingimusest. Kuna Männiranna maaüksuse

omanik soovib planeeringu edasisest elluviimisest loobuda, on seadusest tulenev alus planeeringu kehtetukstunnistamiseks paikapidav.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 140 lõikest 3 ja § 127 lõikest 1 ning Vabariigi valitsuse määrusest nr 133 17.12.2015 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu kooskõlastamiseks Päästeametile, Maanteeametile ja Keskkonnaametile. Maanteeameti kooskõlastus on registreeritud Leisi valla dokumendiregistris numbriga 7-1/16-1, Keskkonnaameti kooskõlastus on registreeritud Leisi valla dokumendiregistris numbriga 7-2/22-1, Päästeamet on kooskõlastanud eelnõu vaikimisi.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 140 lõikest 3 ja § 127 lõikest 2 esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu arvamuse avaldamiseks Luigemere maaüksuse omanikule ja Männikivi maaüksuse kaasomanikele. Luigemere maaüksuse omanik ei soovinud arvamust avaldada. Männikivi maaüksuse kaasomanike arvamuseavaldused on registreeritud Leisi valla dokumendiregistris numbritega 7-2/24-1, 7-2/27-1, 7-1/15-1. Arvamuseavaldustele on saadetud vastuskirjad, mis on registreeritud Leisi valla dokumendiregistris numbritega 7-2/24-2, 7-2/27-2, viimane neist kuupäevaga 11.04.2017. Käesoleva detailplaneeringu kehtetukstunnistamise otsuse tegemise päevaks on vastuste esitamisest arvamuseavaldustele möödunud enam kui 30 päeva, mis on arvamuse avaldamise tähtaeg tulenevalt planeerimisseaduse § 140 lõikest 4, mistõttu eeldatakse, et arvamuse avaldaja ei soovi rohkem arvamust avaldada.

Kui planeering kehtetuks tunnistada, siis toimub ehitustegevus Männiranna maaüksusel edaspidi vastavalt üldplaneeringule ja projekteerimistingimustele või kohaliku omavalitsuse volikogu põhjendatud kaalutusotsuse puhul uue detailplaneeringu põhjal.

Avaldus oli arutusel ka vallavalitsuse 23.01.2015 istungil ning vallavalitsus leidis, et avaldus on põhjendatud. Vallavalitsus teeb ettepaneku arvestada omaniku huvidega. Kaaluti detailplaneeringu edasise elluviimise võimalusi ja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajadust. Kaalumisel leiti, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kahjusta piirkonna hetke situatsiooni. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei piira oluliselt naaberkinnistute õigusi ega vabadusi, detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetluse käigus tegelik olukord naaberkinnistute omanike jaoks ei muutu.

Männikivi maaüksuse kaasomanike poolt esitati vastuväite kohaselt vähendab planeeringu kehtetukstunnistamine Männikivi maaüksuse väärtust võimaliku ehitustegevuse korral Männiranna kinnistul, kuid kuna detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ja planeerimisseaduse § 140 näeb ette võimaluse detailplaneeringu kehtetukstunnistamiseks, ei ole olnud Männikivi maaüksuse kaasomanikel põhjust eeldada, et kehtestatud detailplaneering jääb kehtima ajatult, sealjuures ehitustegevuse välistamist Männiranna kinnistul oleks Männikivi maaüksuse kaasomanikud saanud eeldada ainult ise Männiranna maaüksuse omanikud olles, samuti ei kaasne detailplaneeringu kehtetukstunnistamise asjaõigusseaduse § 143-151 tulenevate naabusõiguste rikkumine, lisaks ei ole esitatud arvutuskäiku Männikivi maaüksuse väärtuse võimaliku vähenemise kohta.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine volikogu pädevuses.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 140 lõige 1 p 1 ja 2, lõige 6 ning arvestades Männiranna maaüksuse omaniku avaldust:

Leisi vallavolikogu otsustab:

1. Tunnistada kehtetuks Leisi vallavalitsuse 27.03.2006 korraldusega nr 60 kehtestatud Parasmetsa küla, Männi kinnistu detailplaneering.
2. Leisi vallavalitsusel teavitada planeerimisseaduse § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning teavitada ajalehes lähtudes planeerimisseaduse § 139 lõigetes 3 ja 5 sätestatud nõuetest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Leisi valla volikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Andrus Kandimaa
volikogu esimees