



OTSUS

Kuressaare

23.05.2024 nr 1-3/36

Kotlandi külas Kureliiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Lümanda Vallavolikogu 1. veebruari 2001. a otsusega nr 89 kehtestati Kotlandi külas Kureliiva detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurus detailplaneeringu koostamise ajal oli ca 9,66 ha ja hõlmab käesoleval hetkel Kotlandi külas Kureliiva (katastritunnus 44001:004:0747, maatulundusmaa 100%), Kuretee (katastritunnus 44001:004:0750, transpordimaa 100%), Kure (katastritunnus 44001:004:0749, elamumaa 100%), Hane (katastritunnus 44001:004:0748, elamumaa 100%), Luige (katastritunnus 44001:004:0752, elamumaa 100%), Pardi (katastritunnus 44001:004:0753, elamumaa 100%), Lagle (katastritunnus 44001:004:0751, elamumaa 100%) ja Särtsu (katastritunnus 44001:004:0754, tootmimaa 100%) katastriüksuseid, toodud otsuse lisas oleval asendiskeemil. Detailplaneeringu eesmärk oli planeeringualale 5 suvemaja planeerimine koos ühtse teedevõrguga, elektriliinide, puhta joogivee ja kanalisatsiooni lahendusega, mererannikul vana rannalautri kasutuselevõtt koos sinna tuleva teega. Detailplaneeringuga kruntimist ette ei nähtud. Planeeringuga määrati viie osanikuga osaihingu hoonestuse õigused koos sinna juurde kuuluva õuemaaga. Ülejäänud ala planeeriti ühiseks kasutuseks ja hooldamiseks.

2011. aastal moodustati detailplaneeringust erinevalt 8 katastriüksust. Detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning ehitisregistri andmetel planeeringualal hooned ja rajatised puuduvad. Planeeringualale ulatub ranna ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd ja veekaitsevöönd, Riksu ranniku hoiuala, veekogu kallasrada ning vähesel määral maaparandussüsteemi maa-ala ja veehaarde sanitaarkaitseala. Planeeringualale on juurdepääs tagatud teeservituutidega.

Planeeringualal kehtib Lümanda Vallavolikogu 21. augusti 2008. a määrusega nr 66 kehtestatud Lümanda valla üldplaneering (edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile planeeringualal juhtotstarvet määratud ei ole ehk tegemist on põllu- ja metsamajandus- ehk maatulundusmaaga. Osal planeeringualal asub hoiuala ning ranna ehituskeeluvöönd. Tegemist on detailplaneeringu koostamise kohustuseta alaga, kus säilitatakse hajaasustus ja senine maakasutus, põllu- ja metsamajandus ning väikeelamumaa, ning kus ehitamise aluseks on projekteerimistingimused. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 1 kohaselt saab ehitusõiguse katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1 ha. Põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja anda ehitusõiguse väiksematele katastriüksustele kui 1 ha. Põllu- ja metsamajandus- ehk maatulundusmaa on pindalaliselt valdav osa Lümanda vallast ega vaja täiendavat reserveerimist. Väärtuslikud põllumaad hoida hoonestamata ja kasutuses põllumajandusliku maana.

Planeeringualas asuvate katastriüksuste omanik esitas Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 05.03.2024 nr 5-2/1279-1) Kureliiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna puudub soov detailplaneeringut ellu viia. Katastriüksuste omanik soovib Hane ja Kure katastriüksused liita ning sellele ehitada 1 elamu ja abihooned. Omanik ei soovi planeeringualale ehitada suvemaju ega viie kaasomanikuga maa kasutust.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes *PlanS*-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Samas on *PlanS* § 125 lg 1 kohaselt detailplaneeringu koostamine nõutav üldjuhul üksnes täiendava ehitusõiguse saamiseks. Käesoleval juhul soovitakse 5 suvemaja ehitamise asemel ehitada alale 1 elamu ja abihooned. Tegemist ei ole *PlanS* kohase detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ega juhuga. Üldplaneeringust tulenevalt tuleb detailplaneering koostada, kui soovitakse ehitusõigust katastriüksusele, mis on tekkinud katastriüksuse jagamise toiminguna. Üldplaneering on kehtestatud 2008. aastal, planeeringualal on katastriüksused moodustatud 2011. aastal. Kuni 30. juunini 2015. a kehtinud *PlanS* kohaselt oli kruntimiseks vajalik koostada detailplaneering. 1. juulist 2015. a kehtiva *PlanS* kohaselt ei ole katastriüksuse kruntideks jagamine enam detailplaneeringu koostamise kohustusega. Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et uuele moodustatavale katastriüksusele elamu ehitamiseks ei ole vaja koostada detailplaneeringut.

PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringut ei ole hakatud ellu viima ja kinnistute omanik ei soovi ka tulevikus detailplaneeringut ellu viia. Detailplaneeringuga ei ole määratud järgimiseks muid olulisi piiravaid või kohustuslikke tingimusi.

Kinnistute omanik soovib liita Hane ja Kure katastriüksused ning liidetavale katastriüksusele suurusega 11 104 m² soovitakse püstitada elamu ja abihooned. Hane ja Kure katastriüksused ei asu väärtuslikul põllumaal ega ranna ehituskeeluvööndis. Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub *EhS* § 26 lg 3 p 1 alusel nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt ühisplaneeringu tingimustele, arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi ning vastavalt kehtivatele seadustele. Peale Hane ja Kure katastriüksuste liitmist vastab kavandatav ehitustegevus kehtiva ühisplaneeringu tingimustele ning ehitustegevus on võimalik projekteerimistingimuste alusel, kuna üldplaneeringu kohaselt saab ehitusõiguse katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1 ha.

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

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 18.03.2024 kirjaga nr 7.2-3.41507-2 ja Keskkonnaamet 11.04.2024 kirjaga nr 6-2/24/5212-2.

Eelnõu saadeti planeeringualasse kuuluvate kruntide omanikule ja piirinaabritele arvamuse andmiseks 15.03.2024 kirjaga nr 5-2/1519-1. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud.

Haldusorganipoolne 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 uue detailplaneeringu koostamist ja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isikute õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistute omaniku ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, kehtivate detailplaneeringute asjakohasuse üle otsustamine on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne.

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 Lümända Vallavolikogu 1. veebruari 2001. a otsusega nr 89 kehtestatud Kotlandi külas Kureliiva detailplaneering kehtetuks (asendiskeem lisatud).
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