



ÄRAKIRI

MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

24. aprill 2009 nr 29

Ninase küla Lainemurru detailplaneeringu kehtestamine
ja Vallavolikogu 24. augusti 2006.a otsuse nr 41 "Ninase küla
Kauba detailplaneeringu kehtestamine" osaline muutmine

Vallavolikogu on 20. juunil 2008 vastu võtnud otsuse nr 25 "Ninase küla Lainemurru detailplaneeringu koostamise algatamine ja Vallavolikogu 24. augusti 2006.a otsuse nr 41 "Ninase küla Kauba detailplaneeringu kehtestamine" osaline muutmine".

Ninase küla Lainemurru kinnistu, registriosa nr 3261534, katastriüksusele 48301:001:0475, omanik on Andrus Fomin, aadress Harjumaa, Harku vald, Muraste küla, Raba tee 6. Merekohina kinnistu, katastritunnus 48301:001:0471, omanik on Eino Pertti Luntiala, aadress Saaremaa, Kuressaare linn, Pargi 3-5.

Mustjala Vallavolikogu 24. augusti 2006.a otsusega nr 41 "Ninase küla Kauba detailplaneeringu kehtestamine" on määratud Lainemurru maaüksuse suurus, piirid ja ehitusõigus.

Andrus Fominil ja Eino Pertti Luntialal on 12.05.2008.a esitanud ühise taotluse detailplaneeringu algatamiseks Merekohina kinnistul, katastritunnus 48301:001:0471 ja Lainemurru kinnistul, katastritunnus 48301:001:0475 kehtiva detailplaneeringu muutmiseks eesmärgiga Vallavolikogu 24. augusti 2006.a otsusega nr 41 "Ninase küla Kauba detailplaneeringu kehtestamine" määratud Lainemurru maaüksuse hoonestusala asukoha muutmiseks.

Vallavolikogu on arvamisel, et käesoleval juhul on hoonestusalade paigutamine olemasoleval hoonestusalal üksteisele lähemale kui 100 meetrit võimalik, kuna maaomanikud on sellega nõus. Hoonestusalade koondamisega on võimalik kommunikatsioonide säästlikumalt rajada ja jätta puhkehaljasmaa ühtse alana ehitustegevusest puutumata.

Detailplaneering on võimalik koostada lihtsustatud korras vastavalt planeerimiseseaduse § 22. lõike 1 punktist 1 (Detailplaneeringu koostamise lihtsustatud kord). Kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu koostamisel loobuda planeerimiseseaduse § 12 lõikes 1 ja §-des 18–21 sätestatud planeeringu avalikustamise nõuete täitmisest, asendades need planeeritava krundi ja naaberkruntide omanike kooskõlastustega. Maaomanikud on oma nõusoleku andnud.

Detailplaneeringuga on Lainemurru kinnistul üldplaneeringujärgsel suvilatema ja puhkehaljasmaa maakasutuse alal määratud uus hoonestusala ja lahendatud hoonestustingimuste määramine, juurdepääsuteede ja kommunikatsioonide paiknemine ja haljastus ning heakorra lahendus. Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga. Vallavalitsus on oma 27.01.2009.a kirjaga nr 7-1.2/27 palunud Saaremaa Keskkonnateenistuse kooskõlastust. Keskkonnaamet on oma 04.03.2009.a kirjaga nr HLS 6-5/801-2 kooskõlastuse andnud. Samas on märgitud, et maaüksusel on ehitatud suvila, milline ei asu kehtiva detailplaneeringuga määratud asukohas. Palutud on selgitust Lainemurru maaüksusel toimuva ebaseadusliku ehitustegevuse kohta.

Vallavolikogu on seisukohal, et käesoleval juhul on ebaseaduslikud ehitised võimalik seadustada detailplaneeringu kehtestamise otsusest lähtuvalt alljärgnevat seisukohti järgides:

Riigikontrolli kontrolliaruanne nr OSIV-2-1.4/07/94 „Ehitustegevus ranna- ja kaldaalal”:

“Paljud pidevalt kasutatavad mõisted vajaksid seaduse tasandil täpsustamist. Nt paadikuur, lautrikoht, spordivahendite hoiukoht. Praegu ehitatakse tihti maja, mille küljes on paadikuur ja väidetakse, et tegemist on paadikuuriga. Planeerimise ja ehitamise pool tuleks teineteisega taasühendada (nii seaduses kui ka tegelikkuses). Olemasolev ehitusseadus ei sisalda isegi planeerimise mõistet.”



"Viis meetrit kõrge ja 60 m² ehitusaluse pinnaga ehitis on tegelikult üsna suur ja võimeline keskkonda rikkuma. Rannikualadel, näiteks Saaremaal, on just sellised ehitised kerkima hakanud. Sakus on detailplaneeringu kohustusega aladel kohustuslik teatada ka putka ehitamisest ning see tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga (vastav nõue tuleneb ehitusmäärusest). On oluline meeles pidada, et igasugune ehitamine, sh ka kuuri ehitamine, võib kitsendada nt naabrite õigusi oma kinnistu kasutamisel. Valla ehitusmäärustes sisalduvate nõuete kaheldav õiguslik väärtus ja asjakohaste üldplaneeringute puudumine. Valdade jaoks on ehitusmäärus nende tegevust oluliselt toetav dokument. Valdades tekitab mõningast hirmu õiguskantsleri ja kohtute seisukoht ehitusmääruse tähenduse üle. Ehitusmäärusega sarnased tingimused võiksid tegelikult sisalduda ka üldplaneeringus, kuid nende tegemine on väga vaevaline ja pikk protsess".

"125. Riigikontroll peab eriti negatiivseteks pretsedentideks omavoliliste ehitiste seadustamist ilma detailplaneeringu koostamiseta, sest avalikkusel puudub igasugune võimalus otsustusprotsessis kaasa rääkida, samuti ei kaaluta enamasti keskkonnamõjusid ning ka kooskõlastajate ring ning neile esitatav informatsioon on oluliselt piiratum. Seadustamise ainsaks põhjenduseks ei saa lugeda, et ehitis on juba olemas; loa andja peab hindama ka ehitise sobivust ja vastavust avalikele huvidele ning seadustamise vajadust. Näiteks võib mõnel juhul võimalik olla ehitise ehituskeeluvööndist teisaldamine. Seadustamine peab olema võimalik vaid juhtudel, kui omavolilise ehitise omanik oleks tõenäoliselt saanud ehitise püstitada ka korrektselt käitudes.

131. Riigikontrolli soovitus majandus- ja kommunikatsiooniministrile koostöös keskkonnaministriga: Töötada välja ehitusseaduse muudatused selliselt, et rannal või kaldal asuvate ebaseaduslike ehitiste seadustamine saaks toimuda vaid siis, kui see on kooskõlas üldplaneeringuga, läbinud detailplaneeringu menetluse ning kooskõlastatud Keskkonnaministeeriumiga (keskkonnateenistus). Ehituskeeluvööndis asuva ebaseadusliku ehitise seadustamine peaks olema võimalik vaid siis, kui selleks oleks luba saadud ka seadusi järgides.

Keskkonnaministri vastus: Keskkonnaministeerium on seisukohal, et ebaseaduslike ehitiste seadustamine saab toimuda vaid erandjuhul ja kaalutlusotsusena. Samas on detailplaneeringute menetlemine tagantjärgi sisuliselt ebaõige ning vähendab erinevate institutsioonide administratiivset suutlikkust. Nn ebaseaduslike ehitiste küsimus tuleb esile ka Eesti NSV aegse ebaseadusliku ehitistegevusega seoses ning seesuguste hoonete ja rajatiste seadustamiseks tuleb vajadusel leida mõistlikud lahendused. Keskkonnaministeerium lähtub ebaseaduslike ehitiste ja rajatiste seadustamisel üldisest põhimõttest, et seadustamine võib toimuda üksnes juhtudel, kui luba ehitise rajamiseks oleks saadud ka seadusi järgides. Nimetud põhimõttest on Keskkonnaministeerium ka lähtunud."

Planeerimisseaduse § 24 lg 6 alusel "Planeeringu kehtestamisega muutub kehtetuks samale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeering või vastav osa suuremale maa-alale varem kehtestatud sama liigi planeeringust."

Lähtudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 2, Planeerimisseaduse § 10 lg 5, 6, 7; § 13 lg 2; § 17 lg 3 p 3, § 22. lõike 1 punktist 1 ja 2, Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004.a otsusest nr 7 "Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine",:

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Lainemurru kinnistu detailplaneering, töö nr ADP-44/08, katastritunnus 48301:001:0475, koostaja Loob Projekt OÜ. Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja menetletud vastavalt planeerimisseaduse § 22. lõike 1 punktile 1. Planeeringuala suurus 8,39 ha. Muuta Mustjala



Vallavolikogu 24. augusti 2006.a otsusega nr 41 "Ninase küla Kauba detailplaneeringu kehtestamine" määratud Lainemurru maaüksuse ehitusõigust vastavalt detailplaneeringule, töö nr ADP-44/08.

2. Kohustada Vallavalitsust:

- 2.1 avaldama ajalehes Meie Maa teade detailplaneeringu kehtestamise kohta;
- 2.2 saatma Saare maavanemale otsuse ära kiri ja kehtestatud detailplaneering;
- 2.3 saatma maakatastri pidajale informatsioon detailplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta;
- 2.4 saatma detailplaneeringu kehtestamise otsuse ära kiri maaomanikule;

3. Avaldada käesolev otsus Mustjala vallamaja teadetetahvilil ja valla raamatukogudes.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

5. Otsuse peale võib 30 päeva jooksul teatavakstegemisest esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtusse (Pärnu kohtumaja, Pärnu Rüütli 19).

Toivo Lõhmus 
Vallavolikogu esimees

Mustjalas 30.04.2009.a.

Mina, allakirjutanud Saare maakonna Mustjala valla Maatalituse juhataja **Ilmar Pungar**, kelle ametiruumid asuvad Mustjala vallas Mustjala külas, kinnitan käesoleva ära kirja, mis on valmistatud dokumendi originaalist ning vastab sellele, õigsust. Ära kirja esemeks on Mustjala valla dokumendiregister, nr 1-1/ 2009.

