



ORISSAARE VALLAVOLIKOGU

OTSUS Nr 126 21.veebruar 2012.a.

Pulli küla Mäe katastriüksuse
detailplaneeringu osaline kehtestamine

Detailplaneering on algatatud Orissaare Vallavolikogu 29.11.2005.a. otsusega nr 15 „Detailplaneeringu algatamine“. Detailplaneeringu eesmärgid on krundile ehitusõiguse seadmine, maaüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, juurdepääsutee ja elektrivarustuse lahendamine, hoonestuse asukoha määramine.

Orissaare valla ja detailplaneeringust huvitatud isikute OÜ EPOL ja PLD Ehitus OÜ vahel sõlmiti 05.12.2005.a. leping detailplaneeringu koostamiseks ja finantseerimiseks.

Lähteülesanne detailplaneeringule koostati 02.06.2008.a.

Detailplaneering esitati Orissaare Vallavolikogule vastuvõtmiseks 30.04.2009. Vallavolikogu ei võtnud detailplaneeringut vastu ega suunanud avalikule väljapanekule kuna kinnistul olevate ehitiste osas oli pooleli keskkonnainspektsiooni menetlus ning volikogu protokollilise otsusega otsustati esitada kirjalik järelepärimine Mäe maaüksuse planeeringuprotsessi jätkamise või mittejätkamise kohta.

Orissaare Vallavalitsus on oma 06.05.2009 kirjaga nr 7-1.5/187 „Seisukoht Orissaare vald, Pulli küla, Mäe maaüksuse detailplaneeringule“ küsis seisukohta Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regiooni juhatajalt ja Keskkonnainspektsiooni Lääne regiooni juhatajalt.

Keskkonnainspektsioon vastas oma kirjaga 05.06.2009 nr LÄR-6-1/162 „Ehitustegevusest Mäe maaüksusel“.

Keskkonnaamet vastas 08.06.2009 kirjaga nr HLS 6-5/12531-2 „Pulli küla Mäe maaüksuse detailplaneering“. Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regioon asub seisukohale, et Mäe kinnistu detailplaneeringu menetlusprotsessiga seotud otsuste tegemine on Orissaare Vallavolikogu pädevuses ning juhul kui vallavolikogu leiab, et enne detailplaneeringu kehtestamist on vajalik Keskkonnainspektsiooni menetluse lõpptulemuse ära ootamine, siis tuleks detailplaneeringu menetlemine nimetatud otsuse tegemiseni peatada.

Lähtudes eeltoodust võttis Orissaare Vallavolikogu 15.juulil 2009 vastu otsuse nr 315 „Mäe maaüksuse detailplaneeringu menetluse peatamine“, millega peatati Mäe maaüksuse detailplaneering Keskkonnainspektsiooni menetluse lõpptulemuse otsuse tegemiseni.

12.november 2010 esitasid OÜ EPOL ja PLD Ehitus OÜ vaide Orissaare Vallavolikogu 15.07.2009.a. otsusele nr 315 „Pulli küla Mäe maaüksuse detailplaneeringu menetluse peatamine“. Orissaare Vallavolikogu oma 27. jaanuari 2011 otsuse nr 80 „Vaideotsus“ ei rahuldanud vaide esitajate taotlust, kuna haldusmenetluse seaduse § 53 lg 1 p 1 alusel oli vastuvõetud haldusakt enne vaide esitamist kehtivuse lõpetanud tähtaja saabumise tõttu haldusaktis nimetatud tegevuse saabumisega.

Orissaare Vallavolikogu 19.05.2011.a. otsusega nr 92 „Pulli küla Mäe katastriüksuse detailplaneeringu vastuvõtmine“ võeti detailplaneering vastu ning suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 1.juunist kuni 15.juunini 2011.a. Avalikul väljapanekul ei esitatud ühtegi ettepanekut ega vastuväidet detailplaneeringule. Vallavalitsuse poolt jäi tähelepanuta, et detailplaneering on osaliselt kooskõlastamata. Nimelt ei olnud detailplaneeringul Keskkonnaameti kooskõlastust. 2009 aastal Keskkonnaamet oma kirjas väitis, et teda ei ole määratud kooskõlastajaks lähtudes

planeerimisseadusest. Vallavalitsus leidis, et kuna Pulli küla Mäe katastriüksus asub ranna ja kalda piiranguvööndis ning ranna ja kalda ehituskeeluvööndis, samuti osaliselt Väikese väina hoiualal (214 m²), siis peab detailplaneeringu kooskõlastama Keskkonnaametiga. Oma 28.juuli 2011.a. kirjaga nr 7-1.5/442/2011 küsis vallavalitsus detailplaneeringule kooskõlastust. Keskkonnaamet vastas meie kirjale oma 28.07.2011 kirjaga nr HLS 14-4/11/24955-2, mis jõudis meieni alles 26.09.2011.a. Keskkonnaamet ei kooskõlastanud vastuvõetud detailplaneeringut sellisel kujul, seoses ebaseaduslike ehitiste asumisega ehituskeeluvööndis.

Samuti küsis Orissaare Vallavalitsus oma 07.12.2011.a. kirjaga arvamust detailplaneeringu menetlemisele ja võimalusele detailplaneeringu kehtestamiseks Saare Maavalitsuselt. Saare Maavalitsuse 29.12.2011.a. kirjaga nr 12-2/1304 „Arvamus Pulli küla Mäe kinnistu detailplaneeringu menetlemise kohta“ on antud hinnang toimunud menetlusele. Maavalitsuse seisukohalt on kooskõlastamine oma olemuselt teise haldusorgani nõuandev seisukoht. Kui kohalik omavalitsus leiab, et ei oma teatud küsimuses piisavat pädevust, saab ta küsida teise haldusorgani või eksperdi arvamust. Kui kooskõlastust ei ole antud või on negatiivne, tuleb selle kohta lisada kohaliku omavalitsuse seisukoht, sest planeering peab olema õiguspärane. Orissaare Vallavolikogu võttis vastu detailplaneeringu, mis käsitleb õigusliku aluseta ehituskeeluvööndisse püstitatud ehitisi kui olemasolevaid. Seda ei saa pidada õiguspäraseks, millele on varasemalt tähelepanu juhtinud ka Keskkonnainspeksioon ja Keskkonnaamet. Vallavalitsus käitus õigesti, kui vea avastades suunas detailplaneeringu kooskõlastamiseks Keskkonnaametile. Kokkuvõtvalt tuleb mõelda, et ehituskeeluvööndis asuvate ebaseaduslike ehitiste näol on tegemist õigusliku takistusega Mäe kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks. Keskkonnaameti kooskõlastuse puudumine ei ole takistuseks detailplaneeringu kehtestamiseks osas, mis asub väljapool ehituskeeluvööndit. Kui nimetatud osas soovitakse detailplaneeringut kiiremini menetleda ja ellu viia, on omavalitsusel võimalik kaaluda detailplaneeringu osalist kehtestamist. Planeerimisseaduse § 23 lg 7 kohaselt ei loeta planeeringu osalise kehtestamisega seotud planeeritava maa-ala suuruse muutmist planeeringu põhilahenduse muudatuseks. Seega ei eelda osaline kehtestamine planeeringu uut kooskõlastamist, vastu võtmist ega avalikku väljapanekut.

Orissaare Vallavalitsuse teeb ettepaneku vallavolikogule kehtestada menetluse läbinud Pulli küla Mäe katastriüksuse 55001: 001:0098 detailplaneering osaliselt osas, mis jääb välja Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga Pulli külas planeeritud elamuala rannaosal vähendatud ehituskeeluvööndist väljaspoole. Ehituskeeluvööndit vähendati kuni katastriüksusi läbiva pinnasteeni. Osaline detailplaneeringu kehtestamine ei muuda planeeringu põhilahendust ning võimaldab detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikutel alustada tegevusega milleks detailplaneering koostati.

Lähtudes eeltoodust, planeerimisseaduse § 24 lg 3, § 25 lg 4 ja 5, § 26 lg 1, võttes aluseks A.M.T. Invest OÜ poolt koostatud detailplaneeringu ning Orissaare Vallavalitsuse ettepanekust, Orissaare Vallavolikogu otsustab:

1. Kehtestada Orissaare valla Pulli küla Mäe katastriüksuse 55001:001:0098 pindala 2,65 ha detailplaneering osaliselt, ehituskeelu vööndist välja jääval alal. Kehtestatava ala piir märgitud planeerimisjoonisele (Lisa 1).
2. Detailplaneeringuga lahendatakse Mäe katastriüksuse ehitusõigus, sihtotstarbe muutmine, juurdepääsud ja elektrivarustus.

3. Määrata Pulli küla Mäe katastriüksuse 55001:001:0098 sihtotstarbeks elamumaa 100% (001;E).
4. Vallavalitsusel avalikustada otsus avaldades vastav teade ajalehes Meie Maa ja valla kodulehel.
5. Planeeringu kehtestamise otsuse vaidlustamiseks on igal isikul õigus ühe kuu jooksul, arvates päevast, millal isik sai teada või pidi teada saada planeeringu kehtestamisest, pöörduda kohtusse, kui ta leiab, et see otsus on vastuolus seaduse või muu õigusaktiga või selle otsusega on rikutud tema õigusi või piiratud tema vabadusi. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajas (Rüütli 19, Pärnu 80010) 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest arvates.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.


Kristjan Kana
volikogu esimees




Anne Saar
Orissaare vallasekretär

