

Pihtla Vallavolikogu
Aadress: Pihtla küla, Pihtla vald, Saaremaa, Eesti, 94101

Vaide esitaja:

Nimi: Geidi Lõuk

Registrikood/isikukood: ██████████

Aadress: ██████████

Tel: ██████████ /kuupäev 22.04.2016

VAIE

Pihtla Vallavolikogu 24. märtsi 2016.a. otsuse nr. 16 detailplaneeringu kehtestamise osaliseks vaidlustamiseks

1. Osaliselt vaidlustatav haldusakt

Pihtla Vallavolikogu kehtestas 24. märtsi 2016.a. otsusega nr. 16 Laheküla küla Härgama kü (59201:005:0611) detailplaneeringu.

Vaide esitaja sai vaidlustatava haldusakti kätte 31.03.2016

2. Vaide põhjendus

Käesolevaga leiab vaide esitaja, et Pihtla Vallavolikogu väljastatud haldusakt rikub vaide esitaja õigusi tehes detailplaneeringu realiseerimise sisuliselt võimatuks.

Pihtla Vallavolikogu kehtesetas Pihtla vald Lahekiila küla Härgama kti (59201:005:0611) detailplaneering (toti nr. T- 1 5034) kohustusega, et detailplaneeringu elluviimiseks tuleb Härgama kinnistu omanikul sõlmida nõuetekohased kokkulepped kõigi juurdepääsu tagavate kinnitute omanikega alates avaliku kasutusega teest.

Lisaks seadis Pihtla Vallavolikogu vaide esitajale ehitusloa väljastamise eeltingimuseks eraõiguslike kinnistute omanikega juurdepääsu tingimuste kokkuleppimise.

Kaalukas on siinkohal ka fakt, et detailplaneeringu menetlemise vältel ei andnud üks Härgama kinnistule juurdepääsu teed tagavate kinnistute omanikest nõusolekut juurdepääsutee kasutamiseks. Neeme kinnistu omanikud ei nõustunud lubama kasutada liiklemiseks Neeme kinnistut läbivat teed, põhjendamata oma seisukohta. Seega võib järeldada, et Pihtla Vallavolikogu oli teadlik tekkinud lahkkelidest ja juurdepääsu teed kasutada lubava nõusoleku puudumisest.

Detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud PlanS § 9 lg 2 p 13 seadis detailplaneeringu ülesandeks muu hulgas ka servituutide vajaduse määramise. Detailplaneeringuga määratakse kindlaks kõigest servituudi vajadus, mis ei asenda asja- või võlaõigusliku kokkulepet. Kui naaber keeldub juurdepääsu võimaldamast või servituuti seadmast, peab selle küsimuse lahendama maakohus, mitte kohalik omavalitsus. Samuti ei ole piirinaabrite nõusolek vajalik planeeringu kehtestamiseks ega ehitus- või kasutusloa väljastamiseks, sest isikute kooskõlastus või selle puudumine ei ole haldusorganile

siduv. Siinkohal tasub välja tuua, et Neeme kinnistu ei oma ühist piiri Härgama kinnistuga, mis teeb taolise piirangu seadmise veel kummalisemaks ja vaide esitaja õiguste riive raskemaks, põhjendamatuks. Kohalikul omavalitsusel puudub pädevus lahendada kahe naabri eraõiguslikke vaidlusi või ka lihtsalt erimeelsusi, millel ei pruugi olla mingit seost planeeritava lahendusega. Neeme kinnistu omanikud pole isegi detailplaneeringu menetlemise käigus põhjendanud oma juurdepääsutee kasutamise nõusolekust keeldumist ja seetõttu ei saa seda isegi parima tahtmise korral siduda Härgama kinnistule planeeritava lahendusega. Selliste vaide esitaja õiguste piirangute seadmine teeb kehtestatud detailplaneeringu realiseerimise enne eraõiguslike naabritevaheliste kokkulepete saavutamist faktiliselt võimatuks.

Ka Riigikohus on oma 2013. aasta otsuses numbriga 3-3-1-78-12 leidnud, et naaberkinnistu omanike nõusolek juurdepääsutee rajamiseks ei ole planeeringu kehtestamiseks vajalik, kuna kohus võib servituudi seada ka sõltumata naabrite nõusolekust. Kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostajana ei anna lõplikku hinnangut, kas teeservituudi seadmine planeeringuala kinnistutele on asjaõigusseaduse järgi võimalik ja põhjendatud.

Kehtestades Härgama kü detailplaneeringu tingimusega, et selle elluviimiseks on vajalik naabrite nõusolek kasutada juurdepääsuteed on Pihtla Vallavolikogu väljunud oma pädevuse piiridest sekkudes eraõiguslikku vaidlusesse tehes detailplaneeringu realiseerimise enne eraõiguslike kokkulepete saavutamist sisuliselt võimatuks ja piiranud sellega ebaseaduslikult vaide esitaja õigusi. Lisaks on Pihtla Vallavolikogu rikkunud ka oma põhjendamiskohustust, kuna hetkel ei nähtu kehtestatud detailplaneeringust, kuidas vaide esitaja õigusi riivavad piirangud/kohustused on üleüldse seotud planeeritava lahendusega.

3. Vaide esitaja nõue

Lähtudes eeltoodust vaide esitaja taotleb Pihtla Vallavolikogu 24. märtsi 2016.a. otsuse nr. 16-ga kehtestatud Härgama kti (59201:005:061 1) detailplaneeringu (toti nr. T- 1 5034) osalist muutmist/kehtetuks tunnistamist selliselt, et:

- 1) haldusaktist eemaldatakse kohustus mille kohaselt peab detailplaneeringu elluviimiseks Härgama kinnistu omanik sõlmima nõuetekohased kokkulepped kõigi juurdepääsu tagavate kinnistute omanikega alates avaliku kasutusega teest ja
- 2) haldusaktist eemaldatakse kohustus, mille kohaselt peab ehitusloa väljastamiseks Härgama kinnistu omanik sõlmima nõuetekohased kokkulepped kõigi juurdepääsu tagavate kinnistute omanikega alates avaliku kasutusega teest.

/ digitaalselt allkirjastatud/
/Geidi Lõuk/

SISSE TULNUD

25. 04. 2016 nr. 106

Pihtla vallavalitsus