



OTSUS

Kuressaare

27. jaanuar 2022 nr 1-3/7

Pöide Vallavolikogu 26. mai 2003. a otsusega nr 31 kehtestatud Ula küla Randoja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Randoja, Paadisilla ja Kadaka katastriüksuste osas

Pöide Vallavolikogu 26. mai 2003. a otsusega nr 31 on kehtestatud Ula külas Randoja detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Detailplaneeringu eesmärgiks oli maaüksuse jagamine 9 katastriüksuseks, sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks, juurdesõiduteede ja tehnovõrkude lahendamine. Planeeringuala hõlmab Ula külas praegusi Randoja (63401:003:0448), Paadisilla (63401:003:0453), Kadaka (63401:003:0454), Rannaniidu (63401:003:0449), Välu (63401:003:0452), Ojala (63401:003:0456), Kraavi (63401:003:0451), Nurga (63401:003:0450) ja Vaheoja (63401:003:0455) katastriüksusi.

Detailplaneeringut on asutud ellu viima ja katastriüksused on moodustatud. Nurga katastriüksusele (63401:003:0450) on 2010 väljastatud ehitusluba suvila ehitamiseks ja ortofoto põhjal on rajatud suvila ja abihoone, kasutusluba suvilal ei ole. Rannaniidu katastriüksusele (63401:003:0449) on 2007. a väljastatud ehitusluba suvemaja ehitamiseks, kuid hoonet ei ole ehitatud. Paadisilla katastriüksusele (63401:003:0453) on 2007. a väljastatud ehitusluba suvemaja ehitamiseks, mis on 2013 kehtetuks tunnistatud.

Planeeringualasse kuuluvad Randoja (63401:003:0448), Paadisilla (63401:003:0453) ja Kadaka (63401:003:0454) katastriüksused asuvad tervenisti Väikese väina hoiualal ja neil on inventeeritud hoiuala kaitse-eesmärgiks olevad elupaigatüübid loopealne (6280*) ja rannaniit (1630*). Detailplaneering on kehtestatud enne hoiuala moodustamist, seega detailplaneeringu koostamisel ei ole hoiuala kaitse-eesmärkidega arvestatud. Lisaks asuvad nimetatud katastriüksused ranna ehituskeeluvööndis, kuna looduskaitseaduse kehtiva redaktsiooni § 35 lg 4 kohaselt korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja looduskaitseaduse § 38 sätestatud vööndi laiusest. Sama § lg 3¹ kohaselt korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga ja kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Kehtivas Pöide valla üldplaanis ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud. Piirkonna mereranna puhul on tegu üleujutatava alaga, sest rannik on registreeritud kui poolloodusliku koosluse, rannaniit (1630*), levikuala. Rannaniit on rohttaimedega kaetud tasane ja madal rannalõik, mis suures osas ujutatakse regulaarselt üle soolase mereveega. Korduvalt üleujutatavale alale viitavad ka selles piirkonnas levinud mullad: Maa-ameti geoportaali mullastiku kaardirakenduse kohaselt on piirkonna rannikualal levinud sooldunud gleimullad (ArG) ja sooldunud veealused mullad (Arv), mis on iseloomulikud mereveega alaliselt või sageli üleujutatud aladele. Seega asuvad Randoja, Paadisilla ja Kadaka katastriüksused tervenisti ranna ehituskeeluvööndis.

Keskkonnaamet hoiuala valitsejana on 15.11.2018 kirjjas nr 7-9/18/17165-2 ja 18.12.2018 kirjjas nr 7-9/18/19088-2 andnud Paadisilla katastriüksuse kohta seisukoha, et lähtudes asjaolust, et Paadisilla katastriüksusel on registreeritud tervenisti Väikese väina hoiuala kaitse eesmärgiks seatud elupaigatüübid rannaniidud ja lood, ei ole Paadisilla katastriüksusel võimalik Väikese väina hoiuala kaitse eesmärke kahjustamata ehitada. Lisaks juhib Keskkonnaamet tähelepanu, et Paadisilla katastriüksus asub tervenisti ranna ehituskeeluvööndis.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Randoja detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigust Randoja, Paadisilla ja Kadaka katastriüksustel tulenevalt Väikese väina hoiuala kaitse-eesmärkidest ja ranna ehituskeeluvööndi ulatusest realiseerida.

Rannaniidu (63401:003:0449), Välu (63401:003:0452) ja Ojala (63401:003:0456) katastriüksused asuvad väikeses osas Väikese väina hoiualal ja seal on samuti inventeeritud kaitstav poollooduslik kooslus lood, kuid hoonestusalad on planeeritud väljaspoole kaitstavat elupaigatüüpi. Rannaniidu katastriüksusele on väljastatud 2007. a ehitusluba ja ortofoto alusel on ehitamist alustatud. Rannaniidu, Välu ja Ojala katastriüksuste maapinna kõrgused jäävad vahemikku 1-3,7 m üle merepinna ning mullastiku kaardi kohaselt ei ole selles osas sooldunud muldi, mis viitaks korduvatele üleujutustele. Riigikohtu halduskollegium on asjas nr 3-18-2244 (<https://www.riigikohus.ee/et/lahendid/?asjaNr=3-18-2244/36>) leidnud, et kui detailplaneeringus märgitud ehituskeeluvööndi piir on isiku jaoks soodsam kui põhikaardi andmed, saab isik lähtuda detailplaneeringust kui kehtivast haldusaktist. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et Rannaniidu, Välu ja Ojala katastriüksustel kehtib detailplaneeringu kohane ranna ehituskeeluvöönd ja nendel katastriüksustel on võimalik detailplaneeringut ellu viia.

Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda ja sama § lg 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringut ei ole hoiuala kaitse-eesmärkidest tulenevalt võimalik Randoja, Paadisilla ja Kadaka katastriüksuste osas ellu viia, kuid kehtima jäävas osas on detailplaneeringut võimalik peale selle osalist kehtetuks tunnistamist ellu viia.

Saaremaa vald edastas detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu arvamuse avaldamiseks planeeringuala omanikele 22.10.2021. a kirjaga nr 5-2/5823-1 ja planeeringuala naabritele 22.10.2021. a kirjaga nr 5-2/5823-3. Kirjas toodud tähtaja jooksul Saaremaa vallale arvamusi ei laekunud.

21.11.2021 on Saaremaa vallale esitanud eelnõu kohta arvamuse Randoja katastriüksuse omanik (kiri registreeritud 22.11.2021 nr 5-2/5823-7). Arvamuses on toodud, et omanik on omandanud Randoja katastriüksuse heas usus, et alal on kehtiv detailplaneering, millega on antud ehitusõigus elamu ehitamiseks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel soovib omanik talle tekkinud kahju hüvitamist. Saaremaa vald on vastanud 13.12.2021. a kirjaga nr 5-2/5823-8, milles on välja toodud järgmised asjaolud:

1. Detailplaneering on kehtestatud 2003 ehk 18 aastat tagasi, seega lähiaastad detailplaneeringu elluviimiseks on möödunud ja mida enam möödub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda enam kahaneb kinnistuomaniku õiguspärane ootus, et detailplaneeringut õnnestub muutumata kujul ellu viia.
2. Detailplaneeringu alal on Randoja, Paadisilla ja Kadaka katastriüksuste osas Vabariigi Valitsuse 18. mai 2007. a määrusega nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määruse nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas” muutmise“ moodustatud Väikese väina hoiuala, millega on sätestatud hoiuala kaitse-eesmärgid. Keskkonnaamet on väljendanud seisukohta, et LKS § 14 alusel ei saa tulenevalt hoiuala kaitse-eesmärgist anda nõusolekut ehitusloa väljastamiseks või ehitusteatiselise kinnitamiseks.
3. Randoja katastriüksus on praeguste omanike poolt omandatud 2010 ehk ajal, kui Randoja katastriüksusel kehtisid juba hoiualast tulenevad looduskaitsepiirangud. Ehitisregistri andmetest ei nähtu, et selle aja jooksul oleks taotletud ehitusluba või asutud muul moel detailplaneeringut ellu viima.
4. Kuna alal on looduskaitsepiirangud, on võimalik pakkuda kinnisasja riigile omandamiseks.

Kokkuvõttes jäi Saaremaa vald seisukohale, et Randoja detailplaneering tuleb Paadisilla, Kadaka ja Randoja katastriüksuste osas kehtetuks tunnistada. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise võimaliku kahju kompenseerimist ei pea Saaremaa vald võimalikuks, kuid Randoja kinnisasja riigi poolt omandamiseks on võimalik suhelda Keskkonnaametiga.

Lisaks esitati detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu 22.10.2021. a kirjaga nr 5-2/5823-2 kooskõlastamiseks Keskkonnaametile ja 22.10.2021. a kirjaga nr 5-2/5823-4 Päästeametile. Keskkonnaamet 10.11.2021. a kirjaga nr 6-2/21/22455-2 kooskõlastas eelnõu täiendavaid ettepanekuid esitamata. Päästeamet 08.11.2021. a kirjas nr 7.2-3.4/8566-2 oli seisukohal, et Päästeameti Lääne päästekeskusel vastuväited eelnõule puuduvad, kui ei halvene planeeringualale juurdepääs päästetehnikaga ja on tagatud planeeringujärgne tuletõrje veevõtukoht. Detailplaneeringuga planeeritud tiik-tuletõrjemahutid asuvad kehtima jäävale osale.

Saaremaa vald esitas täiendatud otsuse eelnõu 18.11.2021. a kirjaga nr 5-2/6374-1 Randoja, Paadisilla ja Kadaka katastriüksuste omanikele arvamuse avaldamiseks. Kirjas määratud tähtajaks Saaremaa vallale arvamusi ei laekunud.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 2 ja 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Põide Vallavolikogu 26. mai 2003. a otsusega nr 31 kehtestatud Ula küla Randoja detailplaneeringu kehtetuks Randoja, Paadisilla ja Kadaka katastriüksuste osas.
2. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise skeem on käesoleva otsuse lisa.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Tamkivi

vallavolikogu esimees