



OTSUS

Kuressaare

20.06.2024 nr 1-3/37

Rahuste külas Põlma kinnistu I maatüki detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Salme Vallavolikogu 19. septembri 2005. a otsusega nr 31 on kehtestatud Rahuste külas Põlma kinnistu I maatüki detailplaneering. Planeeringuala suurusega ca 2,53 ha hõlmab Rahuste külas Merevaate katastriüksust (katastritunnus 72101:003:0488, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 12 504 m²) ja Rannakivi katastriüksust (katastritunnus 72101:003:0487, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 11 992 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks oli planeeringuala jagamine kaheks krundiks, neile sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine hooajalise kasutusega elamu ja abihoone ehitamiseks. Planeeringualal on krundid moodustatud, kuid ehitustegevusega ei ole alustatud, juurdepääsuteed rajatud ei ole, ehitisregistri andmetel hooned ja rajatised puuduvad, seega vallavalitsuse andmetel ei ole detailplaneeringut ellu viima asutud.

Detailplaneeringuga määratud hoonestusalad asuvad tervikuna Läänemere ranna ehituskeeluvööndis ja maaparandussüsteemi maa-alal ning osaliselt ka veekaitsevööndis. Ülejäänud planeeringualale ulatub lisaks Rahuste looduskaitseala Rahuste sihtkaitsevöönd, Kaugatoma-Lõu hoiuala, maaparandussüsteemi eesvool ja selle kaitsevöönd, korduv üleujutusala, ranna piiranguvöönd ja kallasrada. Katastriüksustel on inventeeritud kaitstav elupaigatüüp rannaniidud ja registreeritud on I, II ja III kategooria kaitstavate taimede kasvukohad ja linnuliikide elupaigad. Detailplaneeringu kehtestamise hetkel oli vastavalt sel hetkel kehtinud seadusandlusele Läänemere ranna ehituskeeluvööndi ulatus 200 m tavalisest veepiirist ning hoonestusalad olid kavandatud tolleaegsest ehituskeeluvööndist väljapoole.

Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lõike 1 punkti 1 kohaselt on meresaartel ranna ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS kehtiva redaktsiooni § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37-39 sätestatud vööndi laiusest. LKS § 35 lõike 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 Salme valla rannaalade osaüldplaneeringus (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22. septembri 2003. a määrusega nr 16) ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud. Kõnealusel alal arvestatakse järelkult korduvalt üleujutatava ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest ja ehituskeeluvööndi ulatust 200 m korduvalt üleujutatava ala piirist. Seega kehtiva LKS redaktsiooni alusel asuvad hoonestusalad ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitamist ei ole võimalik ellu viia, kuna rakendub LKS § 38 lõige 3, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Eeltoodust tulenevalt ehituslubade väljastamine lubatud ei ole ja detailplaneeringuga kavandatud tegevust ei ole võimalik ellu viia.

Maa-ameti üleujutusosalade kaardirakenduse alusel asuvad mõlemad katastriüksused tervikuna üleujutusohuga alal. Lisaks viitavad sellele, et piirkonna mereranna puhul on tegu üleujutatava alaga, ka selles piirkonnas levinud mullad. Maa-ameti mullastiku kaardirakenduse kohaselt on piirkonna rannikualal levinud sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega alaliselt või sageli üleujutatud aladele.

Looduskeskkond on peale detailplaneeringu kehtestamist muutunud ja detailplaneeringu koostamisel ei ole olemasolevaid loodustingimusi täiel määral arvesse võetud ning üleujutusohu ja ala liigniiskust ei ole käsitletud. Planeeringualal olevad kaks kuivenduskraavi ei ole käesolevaks hetkeks ühendatud vetevõrguga. Seega olemasolev kraavivõrk ei juhi enam pinnavett kinnistutelt veevõrku, mis võimendab kinnistu liigniiskuse probleemi ning intensiivistab üleujutusega kaasnevaid mõjusid. Saare maakonnaplaneeringus 2030+ on määratud asustuse suunamise üheks põhimõtteks mitte kavandada hoonestusalasid võimalikule üleujutusosaladele ning maakonnaplaneeringu alusel on üheks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise aluks ebasoodsad looduslikud tingimused, nt üleujutusohu. Planeeringuala puhul on tegemist üleujutusohuga seotud riskialaga, kuhu tuleb maakonnaplaneeringu alusel vältida uute hoonete püstitamist. Esmane meede üleujutusohu leevendamiseks on ehitustegevuse vältimine. Vallavolikogu ei leia olevat põhjendatud teiste meetmete kaalumiseks, kuna detailplaneeringut ei ole hakatud seni ellu viima ja kuna rakendub LKS § 38 lõige 3, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes samas seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Seega oleks ainus võimalus alale koostada uus detailplaneering ning taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. LKS § 40 lõike 1 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Tulenevalt Keskkonnaameti viimase aja praktikast on uue detailplaneeringu koostamine vallavalitsuse seisukohast perspektiivitu, kuna arvestades ranna kaitse eesmärgi Keskkonnaamet tõenäoliselt ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusolekut ei anna. Lisaks ei ole teada, et alal oleks asunud ajaloolisi talukohti. Lisaks on käesoleval juhul tegemist terve planeeringuala ulatuses üleujutusohualaga, kuhu vallavalitsus ka uue detailplaneeringu koostamisega ehitusõigust ette ei näeks. Peale planeeringu kehtestamist on muutunud seaduse järgimine kohustuslik.

Vallavalitus on kaalunud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringust või selle elluviimisest ei loobuta meelevaldselt, vaid praegusel juhul on tegemist haldusakti kehtetuks tunnistamisega ülekaaluka avaliku huvi tõttu haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 67 lõike 3 mõttes. Avalikuks huviks, mis käesoleval juhul võimaldab ka detailplaneeringu elluviimisest loobuda, on keskkonnakaitsega seonduvad huvid. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks peab olema legitiimne eesmärk ning kehtetuks tunnistamine peab olema proportsionaalne. Praegusel juhul on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kasuks välja toodud eesmärk (keskkonnakaitse) seotud avalike huvidega.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ja tulenevalt ranna ehituskeeluvööndist ei ole detailplaneeringut võimalik ellu viia, kuna planeeringuala asub tervikuna ranna ehituskeeluvööndis.

PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. Mõistet „lähiaastad“ seaduses sisustatud ei ole. Detailplaneering on kehtestatud ca 19 aastat tagasi. Mida enam möödub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda enam peab kinnistu omanik arvestama, et kui detailplaneeringut ei ole asutud realiseerima paari aasta jooksul, võib kohaliku omavalitsuse üksus hakata planeerimisotsust üle vaatama tulenevalt muutunud keskkonnanägemistest normidest. Lähiaastaid on kaudselt defineeritud planeerimisseaduses, kus on viidatud, et 5 aasta möödumisel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada. Omanike õigustatud ootus detailplaneeringu realiseerimiseks on muutunud väga väheseks, sest lähiaastad detailplaneeringu realiseerimiseks on igal juhul möödunud.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu 08.03.2024 kirjaga nr 5-2/1365-1 kooskõlastamiseks Päästeametile, Põllumajandus- ja Toiduametile ning Keskkonnaametile. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu 08.03.2024 kirjaga nr 5-2/1366-1 arvamuse andmiseks planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja planeeringualaga piirnevatele katastriüksuste omanikele. Otsuse eelnõu on kooskõlastanud KeA 27.03.2024 kirjaga nr 6-2/24/4586-2, Päästeamet 11.03.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1338-2 ning Põllumajandus- ja Toiduamet 12.03.2024 kirjaga nr 6.2-6/2215-1. KeA looduskaitseala ja hoiuala valitsejana toob oma kirjas välja, et Merevaate ja Rannakivi katastriüksuste edaspidisel kasutamisel tuleb järgida Rahuste looduskaitseala kaitse-eeskirja, LKSi hoiuala ja ranna kaitset puudutavaid sätteid ning nendest tulenevaid kitsendusi.

Kirjas määratud tähtjaks esitati 4 pöördumist, järgnevalt on toodud kokkuvõtvalt esitatud pöördumised kursiivis ja seejärel vallavalitsuse vastused.

1. Naaberkatastriüksuse Martini (katastritunnus 72101:003:0496) omanik esitas 08.03.2024 e-kirjaga järgmised küsimused: *Mida kehtetuks tunnistamise eelnõu edastamise teade temale tähendab? Mis tegevused sellele järgnevad? Lisaks tekkis küsimus, kuidas on võimalik pääseda kinnistule Martini katastriüksusele. Mis lahendused võimalikud on? Kas vald tagab midagi?*

Saaremaa valla planeeringuspetsialist vastas 08.03.2024 e-kirjaga Martini katastriüksuse omanikule järgmiselt: Planeeringuala Martini kinnistule ei ulatu ja planeeringus ei ole seda ka käsitletud ega sellele tingimusi seatud. Teade saadetakse kõikidele piirinaabritele, et naabrid oleksid tegevuse osas teadlikud ja saaks vajadusel arvamust avaldada. Peale arvamuse andmise aega suunatakse eelnõu volikogule otsustamiseks ja detailplaneering tunnistatakse kehtetuks. Kuna seda planeeringut ei ole asutud ellu viima, siis olukord tänasega võrreldes ei muutu ning jätkub senine kasutus maatulundusmaana. Juurdepääs Martini katastriüksusele tuleb tagada naabritega kokkuleppel. Tegemist on omanike omavahelise kokkuleppega ja siin vald kaasa ei räägi.

2. Planeeringualas oleva Rannakivi katastriüksuse omanik esitas 14.03.2024 e-kirjaga pöördumise: *detailplaneering muudetakse kehtetuks? Sisuliselt sinna ei tohi enam kunagi midagi ehitada ega rajada? Kas on üldse kunagi lootus seal turismi arendada või sinna enam omanikul asja ei ole ja lasen lihtsalt metsal ja võsal peale kasvada.*

Vallavalitsus vastas Rannakivi katastriüksuse omanikule 20.03.2024 kirjaga nr 5-2/1366-3 järgmiselt: Rannakivi katastriüksusele ulatub Maa-ameti andmetel korduv üleujutusala. Kehtetuks tunnistamise eelnõus on samuti kirjas, et LKS alusel arvestatakse ranna ehituskeeluvööndi laiuseks 200 meetrit korduva üleujutusega ala piirist, kui üldplaneeringuga on see määratud, ja kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega täna sel päeval on Rannakivi katastriüksus tervikuna ranna ehituskeeluvööndis, kus ehitustegevus on keelatud.

Hetkel on koostamisel uus Saaremaa valla üldplaneering, mille raames teostati 2021. aastal „Saaremaa valla üleujutusosalade uuring“. Uuringu alusel üleujutusala piir küll nihkub veidi merele lähemale, kui on hetkel Maa-ameti kitsenduste kaardil näha, kuid mitte nii palju, et Rannakivi katastriüksus jääks ehituskeeluvööndist välja. Seega kehtiva LKS alusel sinna täna enam ehitada ei ole võimalik ja saab jätkata senist maakasutust maatulundusmaana.

3. Planeeringualas oleva Merevaate katastriüksuse omanik esitas 07.04.2024 e-kirjaga järgneva arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 08.04.2024 nr 5-2/1366-6): *omaniku hinnangul eksitakse eelnõus esitatud põhjendustes. Pärast detailplaneeringu kehtestamist 2005. aastal on muudetud seadust, mis on eelnõus kirjeldatud kujul justkui välistanud detailplaneeringu elluviimise. Eelnõus on jäetud käsitlemata asjaolu, et*

kinnisasja omanikul on tekkinud õiguspärane ootus ja usaldus detailplaneeringu alusel ehitustegevuse alustamiseks ja ehitusloa saamiseks olukorras, kus muidu ehituskeeluvöönd kataks hoonestusala, seda eriti olukorras, kus looduskeskkond muutunud ei ole.

Vallavalitsus on seisukohal, et looduskeskkond on muutunud ja detailplaneeringu koostamisel ei ole olemasolevaid loodustingimusi täiel määral arvesse võetud ning üleujutusohu ja ala liigniiskust ei ole käsitletud. Maa-ameti üleujutusosalade kaardirakenduse alusel asuvad mõlemad katastriüksused tervikuna üleujutusohuga alal ning planeeringualal olevad kaks kuivenduskraavi ei ole käesolevaks hetkeks ühendatud vetevõrguga. Olemasolev kraavivõrk ei juhi enam pinnavett kinnistutelt veevõrku, mis võimaldab kinnistu liigniiskuse probleemi ning intensiivistab üleujutusega kaasnevaid mõjusid. Saare maakonnaplaneeringus 2030+ on määratud asustuse suunamise üheks põhimõtteks mitte kavandada hoonestusalasid võimalikule üleujutusosaladele ning maakonnaplaneeringu alusel on üheks kehtetuks tunnistamise aluks ebasoodsad looduslikud tingimused, nt üleujutusohu. Tegemist on üleujutusohuga seotud riskialaga, kuhu tuleb maakonnaplaneeringu alusel vältida uute hoonete püstitamist.

Esmalt tuleks kaaluda korduva üleujutusala tekkimisel võimalusi üleujutusohu leevendamiseks ja alles siis, kui sellised meetmeid ei ole võimalik kasutada, siis võimalusel esmalt detailplaneeringut muuta ning alles seejärel detailplaneeringu kehtetuks tunnistada.

Vallavalitsus on seisukohal, et esmane meede üleujutusohu leevendamiseks on ehitustegevuse vältimine ja ei ole põhjendatud teiste meetmete kaalumise, kuna detailplaneeringut ei ole hakatud seni ellu viima ja kuna rakendub LKS § 38 lõige 3, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. PlanS § 140 lõike 7 alusel tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes käesolevas seaduses detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Seega oleks ainus võimalus alale koostada uus detailplaneering ning taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. LKS § 40 lõike 1 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Tulenevalt Keskkonnaameti viimase aja praktikast on uue detailplaneeringu koostamine vallavalitsuse seisukohast perspektiivitu, kuna arvestades ranna kaitse eesmärgi Keskkonnaamet tõenäoliselt ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusolekut ei anna. Lisaks ei ole teada, et alal oleks asunud ajaloolisi talukohti.

Käesoleval juhul on aga tegemist terve planeeringuala ulatuses üleujutusohualaga, kuhu vallavalitsus ka uue detailplaneeringu koostamisega ehitusõigust ette ei näeks. Peale planeeringu kehtestamist on muutunud seaduse järgimine kohustuslik.

LKS muutus 01.04.2007 looduskaitseseaduse ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse muutmise seadusega, millega kehtestati § 35 lõikega 3¹ teine lause: kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Vastava eelnõu seletuskirja kohaselt:

Seni on üleujutatava ala mõiste tekitanud palju probleeme. /.../ on vaja täpsustada üleujutatavate aladega seonduvat mererannal, aga ka muudel siseveekogudel. Keskmise üleujutuse kõrgus sõltub väga paljudest asjaoludest, näiteks rannajoone liigendatusest või avatusest meretuultele. Keskmise üleujutuse ulatus võib ka väikesel rannalõigul kõikuda 0,8–1,2 meetri piires, ulatudes väga harvadel juhtudel 1,5 meetrini, kuid ekstreemsemates olukordades võib vesi tõusta kõrgemalegi. /.../ Juhul, kui seda tehtud ei ole, loetakse üleujutatava ala piiriks 1 m samakõrgusjoon, mis on keskmine üleujutuse tase. See punkt on sõnastatud mereranna eripära arvestades.

Seega välistab ehituskeeluvööndi laiendamine vältimatult kinnistutele ehitamise. Ka ei ole tegemist ühegi LKS § 38 lõigetes 4 või 5 toodud erandiga. Toodud regulatsioon kehtib juba üle 15 aasta ning asjaolu pidi olema Teile teada ka kinnistute omandamisel, detailplaneeringust sõltumata ettenähtav. Eeltoodut ei ole võimalik muuta ka ehituslubadele kõrvaltingimuste seadmisega vms.

Seega on seadusandja tahe alates 2007. aastast olnud, et ranna ehituskeeluvööndit arvestataks ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest arvestades. Rahuste külas ei ole kehtivas Salme valla rannaalade osaüldplaneeringus üleujutatavat ala määratud, mistõttu muudest andmetest lähtumine ei ole võimalik.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on võimalik üksnes detailplaneeringu või üldplaneeringu menetluse raames (LKS § 40 lõigetes 3-5).

Keskkonnaamet on otsuse eelnõu kooskõlastanud, seega ei ole alust väita, et Keskkonnaamet toetab väidet, et *detailplaneeringu LKS § 35 lg 3¹ tõttu kehtetuks tunnistamine ei ole põhjendatud*.

Detailplaneering on küll lähiaastate ehitustegevuse aluseks, kuid see ei saa tähendada, et seda võiks pärast lähiaastaid suvaliselt kehtetuks tunnistada - kohalik omavalitsus ei saa loobuda planeeringust või selle elluviimisest meelevaldselt.

Vallavalitus on kaalunud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, vastavad kaalutlused ja selgitused on toodud nii käesolevas kirjas eespool kui ka otsuse eelnõus. Detailplaneeringust või selle elluviimisest ei loobuta meelevaldselt, vaid praegusel juhul on tegemist haldusakti kehtetuks tunnistamisega ülekaaluka avaliku huvi tõttu HMS § 67 lõike 3 mõttes. Avalikuks huviks, mis käesoleval juhul võimaldab ka detailplaneeringu elluviimisest loobuda, on keskkonnakaitsega seonduvad huvid. PlanS § 140 lõige 1 seda seisukohta ei välista. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks peab olema legitiimne eesmärk ning kehtetuks tunnistamine peab olema proportsionaalne. Praegusel juhul on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kasuks välja toodud eesmärk (keskkonnakaitse) seotud avalike huvidega.

Õigusruum korduva üleujutusega ala piiri osas on muutunud juba 2019. aastal ehk pea viis aastat tagasi ning selle aja jooksul ei ole kohalik omavalitsus astunud samme detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. See on ilmselt andnud arvamuse esitajale ootuse ja usalduse, et detailplaneeringut ei asuta üksnes muutunud seaduse tõttu kehtetuks tunnistama. Otsuse eelnõu on seega oluliste kaalutusvigadega, selles on jäetud arvestamata arvamuse esitaja õigused ja huvid ning sellistel põhjendustel detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole lubatav.

Vallavalitsus teostab kehtivate detailplaneeringute osas ülevaatuseid jooksvalt. Lisaks toome välja, et ei oma tähtsust, kas detailplaneering oleks kehtetuks tunnistatud 2019. aastal või nüüd, kuna seni ei ole ehitustegevusega alustatud ja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalutlused ja põhjendused oleksid olnud samad.

Lisaks märgime veelkord, et isegi juhul, kui planeering jääks kehtima, tekib ehitusõiguse realiseerimisel koheselt takistus, sest vallavalitsus ei saa väljastada ehitusluba, kuna tegemist on ehituskeeluvööndiga ning üleujutusala. Lisaks tekib probleem näiteks puurkaevu ehitusloa väljastamisega. Puurkaevu ehitusloa väljastamise eelduseks on Keskkonnaameti kooskõlastus. Kooskõlastus on vallavalitsusele siduvaks, st kui Keskkonnaamet ehitusloa taotlust ei kooskõlasta, ei saa vallavalitsus ka puurkaevule ehitusluba väljastada.

4. Planeeringualas oleva Rannakivi katastriüksuse omanik esitas teistkordselt 07.04.2024 arvamuse, mis on eelnevalt toodud Merevaate katastriüksuse omaniku esitatud arvamusega

suures osas samasisuline. Järgnevalt on välja on toodud üksnes täiendus varem esitatud arvamusele.

Saaremaa vallas tuleb arvestada, et detailplaneeringu elluviimine ei väljendu üksnes loodusesse püstitatavate ehitistena, vaid detailplaneeringu elluviimine hõlmab ka ehitamisele eelnevaid ettevalmistusi. Arvamuse esitaja on tegemas ettevalmistusi, et talle kuuluvat kinnistut hoonestada. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine toob arvamuse esitajale kaasa kahju, mida ta palub riigivastutuse seaduse § 16 alusel Saaremaa vallas talle hüvitada.

Riigikohtu lahendi nr 3-3-1-9-14 punktis 33 on muuhulgas toodud: *Küll aga võib kahju hüvitamine olla vajalik, et haldusakti usaldanud isiku õiguspärase ootuse ning omandiõiguse ja ettevõtlusvabaduse riive oleks haldusakti kehtetuks tunnistamisel proportsionaalne (PS § 11, § 31 ja § 32 lg 2). Õiguspärase ootuse põhimõtte ning asjakohased põhiõigused ei tähenda, et haldusakti kehtetuks tunnistamine ei tohi isiku varalist olukorda üldse halvendada. Põhiseadusega on kooskõlas see, kui ülekaaluka avaliku huvi tõttu haldusakti kehtetuks tunnistamise korral asetatakse isik varaliselt niisugusesse olukorda, milles isik oleks siis, kui haldusakti poleks antudki. P 34 toob, et HMS § 67 lg 3 kohaselt ennekoike tuleb isikule hüvitada kulutused, mis ta tegi haldusakti usaldades ja haldusaktist tuleneva õiguse realiseerimiseks ning mis haldusakti kehtetuks tunnistamise tõttu on kaotanud oma väärtuse investeringuna, sest neid ei ole võimalik tasa teenida. See hõlmab põhimõtteliselt ka kulutusi, mis on tehtud detailplaneeringu realiseerimiseks vajalike uuringute ja ehitusprojektide koostamiseks, samuti projekteerimisega seotud konsultatsioonideks inseneride ja arhitektidega.*

Sama lahendi p 38 ütleb, et HMS § 67 lg 3 alusel ei saa isik nõuda kahju ärahoidmiseks ja vähendamiseks ega hüvitise saamiseks tehtud kulutuste hüvitamist, kui nende kulutuste tegemise ajaks on isiku õiguspärane ootus haldusakti kehtimajäämise suhtes lõppenud.

Vallavalitsus on seisukohal, et kuna detailplaneeringu elluviimise lähiaastad on möödunud ning LKS muudatus toimus juba 2007. aastal, siis isiku õiguspärane ootus on väga väike, vaatamata sellele, et detailplaneeringut ei ole seni kehtetuks tunnistatud. Ehitustegevusega ei ole alustatud ja vallavalitsusele teadaolevalt on krundid müügis, mistõttu ei saa vallavalitsuse hinnangul olla ka märkimisväärselt kahju.

Lisaks märgime veelkord, et isegi juhul, kui planeering jääks kehtima, tekib ehitusõiguse realiseerimisel koheselt takistus, sest vallavalitsus ei saa väljastada ehitusluba, kuna tegemist on ehituskeeluvööndiga ning ülejutusala. Lisaks tekib probleem näiteks puurkaevu ehitusloa väljastamisega. Puurkaevu ehitusloa väljastamise eelduseks on Keskkonnaameti kooskõlastus. Kooskõlastus on vallavalitsusele siduvaks, st kui Keskkonnaamet ehitusloa taotlust ei kooskõlasta, ei saa vallavalitsus ka puurkaevule ehitusluba väljastada.

Vallavalitsus on jätkuvalt seisukohal, et detailplaneeringut ei ole võimalik ellu viia ja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlusega jätkatakse.

Esitatud arvamuste alusel on otsuse eelnõu täiendatud.

Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutlusõiguse alusel. HMS § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse 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 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kahjusta avalikke huve ega riiva naaberkinnistute

omanike ja huvitatud isiku õiguseid ja huve oluliselt, kuna omanike õigustatud ootus detailplaneeringu realiseerimiseks on muutunud väga väheks, sest lähiaastad detailplaneeringu realiseerimiseks on igal juhul möödunud. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistute omanike ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja muude normidega. Planeeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks on kohaliku omavalitsuse üksus ning kohaliku omavalitsuse ülesanne on kehtestatud detailplaneeringute ülevaatamine ajakohasuse ja elluviidavuse osas.

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

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Salme Vallavolikogu 19. septembri 2005. a otsusega nr 31 kehtestatud Rahuste külas Põlma kinnistu I maatüki detailplaneering (planeeringuala asendiplaan toodud otsuse lisana).
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