



OTSUS

Kuressaare

26. oktoober 2023 nr 1-3/76

Jämaja külas Pärapällu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Torgu Vallavolikogu 8. detsembri 2004. a otsusega nr 1-1/53 on kehtestatud Jämaja küla Pärapällu detailplaneering. Planeeringuala hõlmab Jämaja külas Pärapällu katastriüksust tunnusega 80701:001:0440 (maatulundusmaa sihtotstarve, pindala 6,09 ha). Detailplaneeringuga on kavandatud ehitusõiguse määramine suvemaja püstitamiseks ja juurdepääsude ning keskkonnakaitseabinõude määramine. Planeeringualal ei ole krunte moodustatud, ehisregistri andmete kohaselt hooned puuduvad ja juurdepääsuteed rajatud ei ole, seega Saaremaa valla andmetel ei ole detailplaneeringut ellu viima asutud.

Detailplaneeringuala asub Kaunispe hoiualal, samades piirides ka Natura 2000 võrgustiku Kaunispe looduslal ja Kura kurgu linnualal. Katastriüksus on kaetud terves ulatuses kaitse eesmärgiks olevate loodusväärtustega (elupaigatüübid rannaniidud, lood ja sinihelmikaniidud), tegemist on kaitsealuste linnuliikide (sookurg, rooruik, võõt põõsalind, punaselg õgija) pesitsuskohaga ning katastriüksus asub tervikuna ranna ehituskeeluvööndis.

Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 32 lg 2 kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.

Ehitustegevus on planeeritud koosluste lood ja sinihelmikaniidud levikualale. Tegevusega kaasneb koosluste soodsa seisundi kahjustamine. Ehitustegevuse tulemusel väheneb kaitsealuse koosluse levikupindala hoonete ja tekkiva õueala ulatuses, sellel alal loopealne hävitatakse. Mõju võib esineda ka juurdepääsutee ehitamisel. Kuna detailplaneering on kehtestatud enne hoiuala moodustamist, siis detailplaneeringu koostamisel ja kehtestamisel ei ole hoiuala kaitse-eesmärkidega arvestatud.

Lisaks asub planeeringuala ranna ehituskeeluvööndis, kuna *LKS* kehtiva redaktsiooni § 35 lg 4 kohaselt korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja looduskaitseaduse § 38 sätestatud vööndi laiusest. *LKS* § 35 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 Torgu rannaalade osaüldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud. Kavandatud lahendust ei ole võimalik ellu viia, kuna rakendub *LKS* § 38 lg 3, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste ehitamine. Ehituslubade väljastamine lubatud ei ole.

Piirkonna mereranna puhul on tegu üleujutatava alaga, millele viitavad 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.

Saaremaa vald küsis 07.06.2022 kirjaga nr 5-2/3580-1 Keskkonnaameti (edaspidi KeA) seisukohta detailplaneeringu elluviimise osas. KeA oma 05.07.2022 kirjas nr 6-2/22/11354-2 on seisukohal, et Pärापõllu detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevust ei ole võimalik ellu viia Kaunispe hoiuala ja loodusala kaitse-eesmärke kahjustamata. KeA teeb ettepaneku tunnistada Pärापõllu detailplaneering kehtetuks tulenevalt vastuoludest LKS § 32 lg 2 ja § 38 lg 3.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Pärापõllu detailplaneeringuga kavandatud tegevust võimalik ellu viia.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning PlanS § 140 lg 1 p 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 hoiuala kaitse-eesmärkidest ning ranna ehituskeeluvööndist ei ole detailplaneeringut võimalik ellu viia.

PlanS § 124 lg 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. Lähiaastaid on kaudselt defineeritud planeerimisseaduses, kus on viidatud, et viie aasta möödumisel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu 07.07.2022 kirjaga nr 5-2/4090-1 kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile. PlanS § 127 lõikes 2 kohaselt saadeti detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu 07.07.2022 kirjaga nr 5-2/4091-1 arvamuse andmiseks Rahandusministeeriumile, planeeringualal asuva katastriüksuse omanikule ja planeeringualaga piirnevatele katastriüksuste omanikele. Otsuse eelnõu on kooskõlastanud KeA 18.07.2022 kirjaga nr 6-2/22/13399-2. Päästeametil 08.07.2022 kirja nr 7.2-3.4/4590-2 kohaselt vastuväited puuduvad.

Kirjas määratud tähtjaks palus Pärापõllu katastriüksuse omanik detailplaneeringut mitte kehtetuks tunnistada, kuna soovib püstitada alale alla 20 m² suuruse suvemaja. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlus jäeti seejärel pooleli.

Uue üldplaneeringu koostamise raames vaadatakse üle vanu kehtivaid detailplaneeringuid elluviidavuse osas. Saaremaa vald on jätkuvalt seisukohal, et looduskaitsepiirangutest tulenevalt ei ole Pärापõllu detailplaneering elluviidav. Saaremaa vald küsis 04.08.2023 kirjaga nr 5-2/4090-6 KeA-lt seisukohta 0-20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge suvemaja püstitamise osas detailplaneeringus toodud hoonestusalale.

KeA 29.08.2023 kirjas nr 6-2/23/15868-2 märgib, et kuigi LKS § 14 lg 1 kohaselt võiks hoiualal ehitada alla 20 m² suuruseid hooneid ilma keskkonnaameti nõusolekuta, ei ole lubatud hoiuala kaitse eesmärke LKS § 32 lg 2 tähenduses kahjustada. Keskkonnaamet selgitas 05.07.2022 kirjas, et ehitustegevus Pärापõllu maaüksusel on vastuolus nimetatud sättega. Lisaks eelnevale välistab ehitustegevuse maaüksuse asumine tervikuna ranna ehituskeeluvööndis, kuna LKS § 38 lg 3 ehituskeeld laieneb ka alla 20 m² suurustele hoonetele. Seega ei ole Pärापõllu maaüksusel ehitustegevus võimalik, sh ei ole lubatud alla 20 m² suuruste ehitiste püstitamine.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saadeti 05.09.2023 kirjaga nr 5-2/4091-8 teistkordselt arvamuse andmiseks planeeringualal asuva katastriüksuse omanikule. Kirjas määratud tähtjaks arvamust ei esitatud.

Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse 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 osalist kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õiguseid ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistu 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.

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 Torgu Vallavolikogu 8. detsembri 2004. a otsusega nr 1-1/53 kehtestatud Jämaja külas Pärapõllu detailplaneering (planeeringuala asendiplaan toodud otsuse lisana).
2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees