



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie: 05.04.2023 nr 5-2/2222-1

Meie: 14.07.2023 nr 14-3/642

Kübassaare külas Kopli detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas 05.04.2023 kirjaga nr 5-2/2222-1 Rahandusministeeriumile Kübassaare küla Kopli detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) planeerimiseseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks. Selgitame, et alates 01.07.2023 on ruumilise planeerimise valdkonna eest vastutav minister regionaalminister ning vastav ministeerium Regionaal- ja Põllumajandusministeerium. Taotluses on vallavalitsus kinnitanud, et detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi ei esitatud.

Planeeringuala hõlmab Kopli katastriüksust katastritunnusega 63401:005:0032 (pindala 7,28 ha, 100% maatulundusmaa). Detailplaneeringu eesmärk on kahe krundi (Uue-Kopli ja Kopli) moodustamine ning Uue-Kopli krundile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoone püstitamiseks. Kopli krundile ehitusõigust ei määrata.

Alal kehtib Põide Vallavolikogu 28.05.1999 otsusega nr 44 kehtestatud Põide valla üldplaan (edaspidi üldplaneering). Üldplaneering ei sea alale täpseid maakasutustingimusi ega juhtotstarvet. Üldplaneeringus ei ole vähendatud ranna ehituskeeluvööndit ega määratud korduva üleujutusega ala piiri, mistõttu loetakse looduskaitseeseaduse § 35 lõike 3¹ kohaselt korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega on Kopli katastriüksus kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis. Kuna planeeritav hoonestusala ja juurdepääsutee asuvad ranna ehituskeeluvööndis, tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Tulenevalt eelnevast kohaldatakse detailplaneeringu koostamisel üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostanud DP Projektbüroo OÜ planeerija Janika Jürgenson vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Menetluse käik

Taotlus detailplaneeringu algatamiseks esitati 27.01.2021. Detailplaneeringu algatamise/algatamata jätmise tähtaega pikendati 26.02.2021 kirjaga nr 5-2/496-2.

Planeeringuala asub Kübassaare maastikukaitseala Anikaitse piiranguvööndis. Tulenevalt eelnevast koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang ning esitati 06.09.2021 kirjaga nr 5-2/4745-1 vastavalt keskkonnamõju hindamise ja

keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet andis 30.09.2021 kirjaga nr 6-5/21/18978-2 seisukoha KSH eelhinnangule ning nõustus, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju, sh olulist ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitseesmärgile, ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Rahandusministeeriumilt ei ole KSH eelhinnangu ja lähteseisukohtade kohta arvamust küsitud. Detailplaneeringu koostamine algatati Saaremaa Vallavolikogu 30.09.2021 otsusega nr 1-3/59, määrati planeeringuala, kinnitati lähteseisukohad ning jäeti algatamata KSH.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel, maakonnalehes Meie Maa 08.10.2021 ja vallalehes Saaremaa Teataja 07.10.2021. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise kohta (teade nr 1824551) ja KSH algatamata jätmise kohta (teade nr 1824564) 04.10.2021. Menetlusosalisi (naaberkinnisasjade omanikke) teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 07.10.2021 kirjaga nr 5-2/5533-1. Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati vastavalt nõuetele.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 30.05.2022 kirjaga nr 5-2/3341-1. Sama kirjaga teatati, et detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimub ajavahemikul 16.06-16.07.2022 ning detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimub 25.07.2022. Detailplaneeringu eelnõu avalikustamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl ja vallalehes Saaremaa Teataja 02.06.2022 ning valla veebilehel. Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku jooksul esitas oma arvamuse Keskkonnaamet 07.07.2022 kirjaga nr 6-2/22/10802-2, kirjutas toodud märkuste alusel korrigeeriti detailplaneeringut. Avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Rahandusministeerium ei pidanud 09.06.2022 kirjaga nr 15-3/4353-2 vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades märgitud asutustele. Lisaks paluti kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisse oleksid kaasatud kõik isikud, kelle õigusi võib planeeritava tegevuse elluviimine puudutada, ja isikud, kes on avaldanud soovi olla kaasatud planeeringu koostamisel.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 31.10.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/6282-4. Keskkonnaamet esitas detailplaneeringu kohta kaks märkust ja kooskõlastas detailplaneeringu tingimuslikult 19.10.2022 kirjaga nr 6-2/22/10802-4. Heakskiitmiseks esitatud detailplaneeringu seletuskirja ptk-i 4.7 ei ole vastavalt esitatud märkusele täiendatud. Detailplaneeringu koostamisel kaasati Elektrilevi OÜ (14.12.2022 nõusolek nr 3024764235).

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 26.01.2023 otsusega nr 1-3/4 ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 24.02-26.03.2023 ja avalikul väljapaneku tulemuste avalik arutelu 30.03.2023. Avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati menetlusosalisi 03.02.2023 kirjaga nr 5-2/678-1. Teade avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta ilmus 31.01.2023 maakonnalehes Saarte Hääl, 09.02.2023 vallalehes Saaremaa Teataja ja valla veebilehel. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitas arvamuse Rahandusministeerium 09.06.2022 kirjaga nr 15-3/4353-2. Saaremaa Vallavalitsus kinnitas 28.03.2023 kirjaga nr 5-2/678-3, et esitatud märkuste alusel on detailplaneeringut täiendatud. Heakskiitmiseks esitatud detailplaneeringus on esitatud märkusi arvestatud osaliselt. Detailplaneeringu avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Saaremaa Vallavalitsus taotles 30.01.2023 kirjaga nr 5-2/530-1 Keskkonnaametilt nõusolekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet andis 07.03.2023 kirjaga nr 7-13/23/2000-3 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.

Juurdepäas planeeringualale on määratud munitsipaalomandis olevalt Kübassaare teelt üle Kruusa, Silma ja Trooja katastriüksustel asuvalt erateelt. Detailplaneeringu koostamisse ei ole kaasatud Kruusa ja Silma katastriüksuste omanikke.

Rahandusministeerium saatis 23.05.2023 Saaremaa Vallavalitsusele kirja, milles palus järgmist:

1. Kaasata Kruusa ja Silma katastriüksuste omanikud menetlusse.
2. Täiendada detailplaneeringu seletuskirja Keskkonnaameti tingimusliku kooskõlastuse 19.10.2022 kirjas nr 6-2/22/10802-4 välja toodud märkuse alusel.
3. Täiendada detailplaneeringu joonist 1 „Asukoha plaan“ ranna ehituskeeluvööndi osas vastavalt Rahandusministeeriumi 28.02.2023 kirjale nr 15-3/836-2.

Saaremaa Vallavalitsus esitas 05.07.2023 kirjaga nr 5-2/2222-3 täiendatud detailplaneeringu koos Silma katastriüksuse omanikule esitatud kirja ja Keskkonnaameti 04.07.2023 kirjaga nr 6-2/23/2392-3. Kaaskirjas selgitati, et Silma katastriüksuse omanik ei ole tähtjaks arvamust avaldanud ning Kruusa (katastritunnus 63401:005:0248) katastriüksuse omaniku (Rannainvesteeringute OÜ) kaasamist ei peetud vajalikuks, kuna ettevõtte ainuke juhatuse liige on varem kaasatud Kübassaare katastriüksuse (katastritunnus 63401:005:0100) omanik. Lisaks selgitati, et kuna juurdepäas kallasrajale märgiti peale Keskkonnaametiga kooskõlastamist, esitati detailplaneeringu uuesti Keskkonnaametile kooskõlastamiseks. Keskkonnaamet hindas, kas rajatav avalik juurdepäas kallasrajale võib negatiivselt mõjutada Kübassaare maastikukaitseala kaitse-eesmärke ning nõustus uue planeeringulahendusega. Lisaks selgitati, et uut ranna ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumist ei ole vajalik teha. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kontrollis detailplaneeringut ja tõdeb, et Rahandusministeeriumi 23.05.2023 esitatud märkustega on arvestatud.

Planeeringu õigusaktidele vastavus

PlanS § 126 lõige 1 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab detailplaneeringu ülesanded, mille lahendamine on alati kohustuslik. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS §-s 126 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on kohaliku omavalitsuse kaalutlused üldplaneeringu muutmise osas piisavalt põhjendatud ning need on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3. „Pöide valla üldplaani muutmise ettepanek“.

PlanS § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 2 punkti 2 kohaselt tuleb heakskiidu andmise otsustamisel kuulata ära avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja. Kuna detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi ei esitatud, ei ole eelnimetatud nõude täitmine asjakohane.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud. Olenemata asjaolust, et Rahandusministeeriumile ei ole vastavalt PlanS § 81 lõikele 1 lähteseisukohtade eelnõud ja KSH eelhinnangut vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ettepanekute esitamiseks saadetud, sai Rahandusministeerium esitada enda seisukohad menetluse piisavalt varajases etapis, mistõttu on tegu väheolulise menetlusveaga, mis ei mõjuta asja otsustamist. Muus osas on planeeringu koostamine läbi viidud vastavuses PlanS-is sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Kokkuvõte

Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõikest 2, annan detailplaneeringule heakskiidu ning tagastan planeeringu kohaliku omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

PlanS § 142 lõige 8 näeb ette, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, teeb kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse. Eeltoodust lähtudes tuleb kohalikul omavalitsusel kanda muudatus üldplaneeringusse 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Rõhutame, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4¹ esitab planeeringu koostamise korraldaja kehtestatud planeeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Juhime tähelepanu, et heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on HMS § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga.¹

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Katrin Kuusk

5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee

¹ RKHKo 3-3-1-12-07