



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie: 01.04.2024 nr 5-2/1878-1

Meie: 24.04.2024 nr 14-3/1699-1

Rootsikülas Papissaare sadama II detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 5 ja § 90 lõikele 1 heakskiitmiseks Rootsikülas Papissaare sadama II detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja taotluses on vallavalitsus kinnitanud, et detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi ei esitatud.

Planeeringuala suurus on 2,4 ha ja hõlmab Papissaare sadama (katastritunnus 71401:001:2937) ja Papissaare kalasadama (katastritunnus 30101:003:0498) katastriüksuseid ning osaliselt Papissaare töökoda (katastritunnus 30101:003:0360) katastriüksust ja Läänemerd. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine äri- ja sadamahoone ehitamiseks, tankla, elektrisõidukite laadimisala, ujuvkaide, rannakindlustuse ja slippide rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatise asukoha määramine.

Alal kehtib Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 otsusega nr 8 kehtestatud Kihelkonna valla üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala sadama maa juhtotstarbega alal, millele on lisaks lubatud ärimaa kõrvafunktsioon. Lisaks jäävad planeeringualale miljööväärne ala, Vilsandi rahvuspark, ranna ehituskeeluvöönd ja rohevõrgustiku ala. Tulenevalt planeeringu eesmärgist on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega, kuid kuna detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostanud Klotoid OÜ planeerija Pille Hein vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Menetluse käik

Detailplaneeringu koostamine algatati Saaremaa Vallavolikogu 22.12.2022 otsusega nr 1-3/97, millega määrati planeeringuala suuruseks 4,6 ha ja kinnitati lähteseisukohad. Teade avaldati maakonnalehes Saarte Hääl 29.12.2022, vallalehes Saaremaa Teataja 12.01.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 30.12.2022 ja valla veebilehel 28.12.2022. Detailplaneeringu algatamisest teavitati planeeringuala naabreid ja asjaomaseid asutusi 04.01.2023 kirjaga nr 5-2/71-1.

Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 6 koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnang. Planeeringuala paikneb Vilsandi rahvuspargis. KSH eelhinnang esitati koos KSH algatamata jätmise ja planeeringuala suuruse vähendamise otsuse eelnõuga vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõikele 6 seisukoha saamiseks Keskkonnaametile ja Rahandusministeeriumile. Keskkonnaamet toob oma 28.04.2023 kirjas nr 6- 5/23/4274-4 välja, et täiendatud eelhinnangus on arvestatud Keskkonnaameti 24.03.2023 kirjas toodud märkustega ja on seisukohal, et KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Rahandusministeerium on oma 27.03.2023 kirjas nr 15-3/1637-2 seisukohal, et detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada, kui KSH eelhinnangus on põhjendatult leitud, et tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Saaremaa Vallavolikogu 25.05.2023 otsusega nr 1-3/47 jäeti algatamata KSH, vähendati planeeringuala ning määrati planeeringuala suuruseks 1,9 ha. Planeeringuala muutmisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 03.06.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 08.06.2023, valla veebilehel ning planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 02.06.2023 kirjaga nr 5-2/3345-1. KSH algatamata jätmise kohta avaldati teade ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 31.05.2023.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ei pidanud 02.08.2023 kirjas nr 14-3/1502-1 vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades märgitud asutustele. Detailplaneeringu koostamisse paluti kaasata planeeringualasse jääva Papisaare töökoda katastriüksuse (katastritunnus 30101:003:0360) ning naaberkatastriüksuste Linnaku (katastritunnus 30101:001:0831) ja Laevaehituskoha (katastritunnus 30101:003:0276) katastriüksuste omanikud. Nimetatud katastriüksuste omanikud on vastavalt esitatud menetluskirjeldustele detailplaneeringu koostamisse kaasatud alates detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneeringu eelnõu esitati asutustele ja planeeringuala naabritele arvamuse andmiseks 31.08.2023 kirjaga nr 5-2/4630-1. Samas kirjas teavitati ka eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eelnõu avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 30.08.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 09.09.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 14.09.2023. Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 28.09–27.10.2023. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas. Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku jooksul esitasid arvamust Keskkonnaamet 23.10.2023 kirjaga nr 6-5/23/4274-7 ja Transpordiamet 29.09.2023 kirjas nr 7.2-4/23/203-3. Pärast avaliku väljapaneku aega esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 30.10.2023 kirjaga nr 14-3/2138-1 arvamuse. Esitatud arvamustega on planeeringulahenduses arvestatud.

Detailplaneeringu eelnõu avalikul arutelul 01.11.2023 osalejaid ei olnud. Informatsioon detailplaneeringu eelnõu avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamuste kohta avaldati maakonnalehes Saarte Hääl 18.11.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 23.11.2023.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Politsei- ja Piirivalveamet 16.12.2023 kirjaga nr 2.1-3/510-6, Päästeamet 04.12.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/6048-3, Transpordiamet 30.11.2023 kirjaga nr 7.2-4/23/203-6 ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus 08.12.2023 kirjaga nr 4-4/23/5791-3. Muinsuskaitseamet 11.12.2023 kirjaga nr 5.1-17.5/10-6 ei kooskõlastanud detailplaneeringut, vaid esitas omapoolseid märkusi ning kooskõlastas täiendatud detailplaneeringu 02.01.2024 (kooskõlastus nr 47824). Keskkonnaamet 06.12.2023 kirjaga nr 6-5/23/4274-10 ei kooskõlastanud detailplaneeringut ning kooskõlastas täiendatud detailplaneeringu 29.12.2023 kirjaga nr 6-5/23/4274-12. Planeeringulahenduse koostamisel kaasati Elektrilevi OÜ ja Telia Eesti AS.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavolikogu 25.01.2024 otsusega nr 1-3/2. Sama otsusega suurendati planeeringuala ja määrati planeeringuala suuruseks 2,4 ha. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel, maakonnalehes Saarte Hää! 01.02.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 08.02.2024. Teated naabritele ja asutustele saadeti 31.01.2024 kirjaga nr 5-2/547-1.

Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 22.02-22.03.2024. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Enne avaliku väljapaneku algust esitas detailplaneeringu kohta arvamuse Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 19.02.2024 kirjaga nr 14-3/596-1, mille alusel on detailplaneeringu lahendust parandatud. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 28.03.2024. Arutelul osalejaid ei olnud.

Saaremaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile 05.02.2024 kirjaga nr 5-2/690-1 taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet pikendas menetlustähtaega 01.03.2024 kirjaga nr 7-13/24/2213-2 ja 12.03.2024 kirjaga nr 7-13/24/2213-3 andis nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks vastavalt Papissaare sadama II detailplaneeringu joonisel „Planeeringu põhijoonis“ näidatud ulatuses.

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 ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on kohaliku omavalitsuse kaalutlused üldplaneeringu muutmise osas piisavalt põhjendatud ning need on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5 „Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek“. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on erandlik võimalus, mis võimaldab paindlikumalt reageerida muutuvatele oludele ja vajadustele.¹ Tulenevalt eelnevast on vallavolikogu kasutanud võimalust üldplaneeringu muutmiseks detailplaneeringuga ja üldplaneeringu muutmise vajadust on piisavalt põhjendatud.

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

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

¹ RKHKo 3-3-1-47-12

detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja. Kuna detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikult arvamusi ei esitatud, ei ole eelnimetatud nõude täitmine asjakohane.

Kokkuvõte

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Saaremaa Vallavolikogu, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isiku huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks.² Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Võttes aluseks PlanS § 142 lõike 5 ja PlanS § 90 lõike 2, kiidan heaks Rootsikülas Papisaares sadama II detailplaneeringu ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 8 palume 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.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadi-Kaisa Kaljuveer
ruumilise planeerimise osakonna valdkonnajuht
osakonnajuhataja ülesannetes

Katrin Kuusk
5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee

² RKHKo 3-3-1-39-07