



KESKKONNAAMET

Kätlin Kallas
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 01.08.2024 nr 5-2/4149-1

Meie 13.08.2024 nr 6-2/24/12832-4

Roomassaare tee 5 detailplaneeringu selgitusest

Austatud Kätlin Kallas

Esitasite Keskkonnaametile vastuse¹ seoses Roomassaare tee 5 detailplaneeringu lahendusega.

Keskkonnaamet tõi oma 19.06.2024 kirjas nr 6-2/24/12832-2 välja, et Keskkonnaametile teadaoleva informatsiooni kohaselt ei ole Roomassaare tee 5 kinnistul olemasoleva killustikuparkla rajamiseks Keskkonnaameti arvamust küsitud. Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 5 lg-s 9 on sätestatud – kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus käesolevas paragrahvis sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitisluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasest ootust ehitamise õiguspärasuse osas. Keskkonnaamet palus täiendada detailplaneeringut selgitustega Roomassaare tee 5 kinnistul asuva killustikuplatsi seaduslikkuse osas tulenevalt eelnevalt välja toodud seaduslikest alustest.

01.08.2024 saadetud kirjast

Saaremaa Vallavalitsus tõi välja, et Roomassaare tee 5 (katastritunnus 34901:016:0057) katastriüksusele ei ole parkla ehitamiseks ehitisluba väljastanud, vaid taotleja poolt on esitatud ehitusteatis, mis on loetud pädeva asutuse poolt teavitatuks. Seejärel võib kahe aasta jooksul teatise teavitatuks lugemisest teatisel olevat ehitist ehitada.

Planeeringualal olev rajatis ehtisregistri koodiga 221264205, nimetusega Parkla, kasutamise otstarbega laoplatz või laoväljak (24223), on ehitusseadustiku lisa 1 ja 2 mõistes eratee, mis ei ole ette nähtud avalikuks kasutamiseks. Vastavalt ehitusseadustiku lisale 1 ei ole sellisele ehitisele ette nähtud loa- ega teatisekohustust, kuid kuna seda pole tabelis ka kajastatud kui ehitist, millel see kohustus puudub, siis on lubatud taotleja soovil vastavasisulist taotlust siiski menetleda.

Ehitusteatis nr 1811201/20400 on loetud teavitatuks 29.10.2018. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 4 p-le 1¹ ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

¹ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendiregistris 01.08.2024

Keskkonnaameti seisukoht

LKS § 38 lg 4 p 1¹ toodud erandi rakendamiseks peavad olema täidetud kõik järgmised tingimused:

1. planeeritav ehitise, millele erand rakendub, peab asuma tiheasustusosalal;
2. piirkonnas peab olema varem välja kujunenud ehitusjoon, mis tähendab, et planeeritava ehitise lähiümbruses ja vahetult mõlemal pool asuvad olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised, mis on kõik põhikaardile kantud veekogu piirist sarnasel kaugusel. Kui tiheasustusala mingis piirkonnas on ehituskeeluvööndis ajalooliselt välja kujunenud ehitusjoon (st seal piirkonnas asuvad ehituskeeluvööndis olevad hooned omavahel lähestikku ja veekogust sarnasel kaugusel), ei tähenda see, et selle piirkonna ehitusjoon oleks automaatselt ehitusjooneks kogu tiheasustusosalal ehk siis ka nendes tiheasustusala piirkondades, kus ei ole välja kujunenud ehituskeeluvööndis selget ehitusjoont. Ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoone tuvastamisel tuleb lähtuda konkreetsest kinnistust ja selle lähiümbrusest;
3. erandit saab rakendada vaid ehitamisele maismaa suunas ning olemasolevate ehitiste vahele, mis tähendab, et planeeritavast ehitisest mõlemal pool peavad varasemalt olema lähestikku asuvad ja veekogust sarnasel kaugusel asuvad olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised, ning uut ehitist võib erandi alusel rajada vaid maismaa suunas, mitte lähemale veekogule (veekogu piirile, mida arvestatakse põhikaardile kantud piirist) kui on kõrval asetsevad juba olemasolevad ehitised.

Ehitise mõiste sisustamisel kasutatakse ehitusseadustiku § 3 lõikes 1 toodud ehitise mõistet, kuid väljakujunenud praktika (sh kohtupraktika) kohaselt moodustavad varem väljakujunenud ehitusjoone eelkõige olemasolevad hooned, mitte rajatised.

Keskkonnaamet on seisukohal, et antud juhul ei rakendu LKS-is toodud § 38 lg 4 p 1¹ erand ning killustikuplatsi rajamine on olnud ebaseaduslik. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse hindamisel arvestatakse ebaseadusliku ehitise ehitamisele eelnenud olukorraga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Meeli Kesküla
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Maris Pertel 5902 8703
maris.pertel@keskkonnaamet.ee