



Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavald.ee

Teie: 18.12.2023 nr 5-2/6851-1

Meie: 06.02.2024 nr 14-3/2774-3

### **Seisukoht Pahapilli külas Ranniku detailplaneeringu eelnõu kohta**

Saaremaa Vallavalitsus teatas vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 2 ja § 82 lõikele 4 Pahapilli külas Ranniku detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust ja vastavalt PlanS § 85 lõikele 1 võimalusest esitada detailplaneeringu eelnõu kohta arvamust. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Detailplaneering algatati ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Saaremaa Vallavolikogu 25.05.2023 otsusega nr 1-3/48. Planeeringuala suurus on 3,6 ha ning hõlmab Ranniku katastriüksust (katastritunnus 48301:006:0456, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 3,54 ha) ja juurdepääsutee osas osaliselt Tänava katastriüksust (katastritunnus 48301:006:0208, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 16425 m<sup>2</sup>). Planeeringuala asub 100% ranna ehituskeeluvööndis. Ranniku katastriüksusel asub ehitisregistri andmetel suvila (tegelikkuses endine kuulipilduja dzott), maakelder ja pukktuulik (säilinud tuuliku vundament). Lisaks on ebaseaduslikult püstitatud iglusaun. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu/suvila ja abihoonete püstitamiseks ning olemasoleva(te) ehitis(t)e võimalik seadustamine või likvideerimine.

Alal kehtib Mustjala Vallavolikogu 29.04.2011 otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla külade üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringus ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud, tegemist on maatulundusalaga. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 2.1.7 kohaselt võib maatulundusala vaadelda kui senist kasutamistotstarvet säilitavat ala. Sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Kuna planeeritav hoonestusala ja juurdepääsutee asuvad ranna ehituskeeluvööndis, tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ning detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut, seega on üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga erandlik võimalus. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine peab olema igakülgsest kaalutud ja põhjendatud (vt ka Riigikohtu lahendit asjas 3-3-1-12-07). Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja

- peatükkides 3.3 „Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus“, 4.7 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“ ja 4.8 „Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek“ ei selgu põhjendused üldplaneeringu muutmiseks. Palume detailplaneeringu eelnõud eeltoodu osas täiendada.
2. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 3 tuleb detailplaneeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 3.5 „Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja ruumilise arengu eesmärgid“ on osaliselt lähiala kirjeldatud, kuid palume peatükki täiendada arvestades juhendi „Nõuanded detailplaneeringu koostamiseks“ (kättesaadav <https://planeerimine.ee/docs/noustik/>) peatüki 5.2.2 ja 5.2.3 soovitusi.
  3. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 3.3 „Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus“ on välja toodud tingimus, et uute hoonete rajamisel veekogude ranna- ja kaldaaladele tagada pääs veekogu kallasrajale. Peatükis 4.8 „Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek“ on välja toodud, et kavandatav tegevus võimaldab vaba liikumist ja juurdepääsu kallasrajale ning juurdepääs kallasrajale säilib mööda olemasolevaid jalgradasid. Lisaks tuuakse välja, et lähim avalik juurdepääs kallasrajale on ca 7 km kaugusel paikneva Panga küla Seebilõuka (katastritunnus 48301:006:0516) katastriüksuse kaudu. Palume detailplaneeringu eelnõud täiendada ja selgitada, kuidas säilitatakse olemasolevate jalgradade kaudu juurdepääs kallasrajale ilma radade avaliku kasutusega ning kuidas vastab detailplaneering üldplaneeringu tingimusele, mis nõuab veekogude ranna- ja kaldaaladele uute hoonete rajamisel tagada pääs veekogu kallasrajale.
  4. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirjas tuuakse välja, et planeeringualal asub ehitisregistri andmetel suvila (tegelikkuses kuulipilduja dzott), maakelder ja pukktuulik (säilinud tuuliku vundament). Lisaks asub planeeringualal iglusaun, mis teiseldatakse. Seletuskirjas puudub info olemasoleva suvila (kuulipilduja dzott) kohta. Arusaamatuks jääb, kas tegemist on käesoleval hetkel suvila või dzoti/dotiga ning millisel õiguslikul alusel on Ehitisregistris hoone nimetus suvila. Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lõikele 9 ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasest ootust ehitamise õiguspärasuse osas, kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus käesolevas paragrahvis sätestatuga. Märgime, et õigusliku aluseta ehitiste osas tuleb välja selgitada võimalik nõuete rikkumine, nende ulatus ja sellega kaasnev isikute õiguste riive. Seega tuleb välja selgitada, kas tegu on üksnes formaalsete nõuete rikkumisega või seonduvad ehitisega ka materiaalsed probleemid. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb kaaluda erinevaid huve, sh hinnata, kas ebaseaduslikud ehitised võivad kahjustada teiste isikute ja avalikke huve, samuti tuleb hinnata ehitiste mõju ja selle ulatust keskkonnale. Palume detailplaneeringu eelnõud eeltoodu osas täiendada ja ehitusõiguse määramisel käsitleda kõiki planeeringualal olemasolevaid ehitisi, sh kuulipilduja dzotti/dotti.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ning teavitada detailplaneeringu avalikust väljapanekust ja arutelust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Katrin Kuusk  
5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee