



Regionaal- ja Põllumajandusministeerium
Suur-Ameerika 1
10122, Tallinn
info@agri.ee

Teie 06.02.2024 nr 14-3/2774-3

Meie 05.03.2024 nr 5-2/1257-1

Vastuskiri Ranniku detailplaneeringu eskiislahenduse seisukohale

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) seisukoha (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 07.02.2024 nr 5-2/6851-4) seoses Pahapilli külas Ranniku detailplaneeringuga. Täiendatud detailplaneeringu eelnõu on kaasas käesoleva kirja lisana. Alljärgnevalt toome välja Teiepoolsed märkused ja vastused nendele:

- 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 igakülgselt 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.*

Detailplaneeringu eelnõud on eeltoodu osas täiendatud.

- 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.*

Detailplaneeringu eelnõud on eeltoodu osas täiendatud.

- 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 kasutusest ning kuidas vastab detailplaneering üldplaneeringu tingimusele, mis nõuab veekogude ranna- ja kaldaaladele uute hoonete rajamisel tagada pääs veekogu kallasrajale.

Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükki 4.8 on täiendatud.

- 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 teisaldatakse. 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 õiguspärast 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.*

Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja ptk 3.2 on täiendatud iglusauna teisaldamise (aprill-mai 2024) ja kuulipilduja dzoti kirjelduste osas.

Ehitisregistris on teostatud muudatused: ehitisregistrisse on kantud ajalooline ehitis (varasemalt suvila, kasutusotstarve muudetud 25.02.2024), mis säilitatakse olemasolevalt. Dzoti osas ehitustegevust ei kavandata.

Lisaks toome välja, et dzott (ehitisregistris ajaloolise ehitisena), on olemasolev ehitis, mille tõenäoline ehitusaeg on 1941. a. Looduskaitseaduse § 38 lõige 3 ütleb, et ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, ent tegemist ei ole olnud uue ehitise püstitamise.

Ehitusseadustiku § 3 lõike 2 kohaselt on hoone väliskeskonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Kuna antud ehitis vastab hoone tunnustele eelpooltoodud paragrahvi mõistes, käsitletakse antud ehitist hoonena, olenemata sellest, et avatäited praegusel hetkel puuduvad, kuna avatäidete puudumine ei ole üks osa hoone tunnuste puudumisest.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Lisad:

1. 2507_PahapilliRanniku_DP_sel_040324
2. 2507_DP1_PahapilliRanniku_asukohaskeem
3. 2507_DP2_PahapilliRanniku_tugiplaan_130224

4. 2507_DP3_PahapilliRanniku_pohijoonis_130224
5. 2507_DP4_PahapilliRanniku_Yldplaneeringu-muutmine

Liina Järveots, 514 1686
liina.jarveots@saaremaavald.ee