



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Rahuste külas Põlma kinnistu I maatüki detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Salme Vallavolikogu 19. septembri 2005. a otsusega nr 31 on kehtestatud Rahuste külas Põlma kinnistu I maatüki detailplaneering. Planeeringuala suurusega ca 2,53 ha hõlmab Rahuste külas Merevaate katastriüksust (katastritunnus 72101:003:0488, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 12 504 m²) ja Rannakivi katastriüksust (katastritunnus 72101:003:0487, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 11 992 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks oli planeeringuala jagamine kaheks krundiks, neile sihtotstarbe ja ehitusõiguse määramine hooajalise kasutusega elamu ja abihoone ehitamiseks. Planeeringualal on krundid moodustatud, kuid ehitustegevusega ei ole alustatud, juurdepääsuteed rajatud ei ole, ehitisregistri andmetel hooned ja rajatised puuduvad, seega Saaremaa valla andmetel ei ole detailplaneeringut ellu viima asutud.

Detailplaneeringuga määratud hoonestusalad asuvad tervikuna Läänemere ranna ehituskeeluvööndis ja maaparandussüsteemi maa-alal ning osaliselt ka veekaitsevööndis. Ülejäänud planeeringualale ulatub lisaks Rahuste looduskaitseala, Kaugatoma-Lõu hoiuala, maaparandussüsteemi eesvool ja selle kaitsevöönd, korduv üleujutusala, ranna piiranguvöönd, kallasrada ja III kategooria kaitstavate taimede ala. Detailplaneeringu kehtestamise hetkel oli Läänemere ranna ehituskeeluvööndi ulatus 200 m tavalisest veepiirist ning hoonestusalad olid kavandatud tolleaegsest ehituskeeluvööndist välja poole.

Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lõike 1 punkti 1 kohaselt on meresaartel ranna ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. LKS kehtiva redaktsiooni § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37-39 sätestatud vööndi laiusel. LKS § 35 lõike 3¹ kohaselt korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga ja kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.

Piirkonna mereranna puhul on tegu üleujutatava alaga, millele viitavad ka selles piirkonnas levinud mullad. Maa-ameti mullastiku kaardirakenduse kohaselt on piirkonna rannikualal levinud sooldunud gleimullad (ArG), mis on iseloomulikud mereveega alaliselt või sageli üleujutatud aladele.

Kehtivas Salme valla rannaalade osaüldplaneeringus (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22. septembri 2003. a määrusega nr 16) ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud. Kõnealusel alal arvestatakse järelkult korduvalt üleujutatava ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest ja ehituskeeluvööndi ulatust 200 m korduvalt üleujutatava ala piirist. Seega kehtiva LKS redaktsiooni alusel asuvad hoonestusalad ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga kavandatud hoonete ehitamist ei ole võimalik ellu viia, kuna rakendub LKS § 38 lõige 3, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Eeltoodust tulenevalt ehituslubade väljastamine lubatud ei ole ja detailplaneeringuga kavandatud tegevust ei ole võimalik ellu viia.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning *PlanS* § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ja tulenevalt ranna ehituskeeluvööndist ei ole detailplaneeringut võimalik ellu viia, kuna planeeringuala asub tervikuna ranna ehituskeeluvööndis.

PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. Mõistet „lähiaastad“ seaduses sisustatud ei ole. Detailplaneering on kehtestatud ca 19 aastat tagasi. Mida enam möödub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda enam peab kinnistu omanik arvestama, et kui detailplaneeringut ei ole asutud realiseerima paari aasta jooksul, võib kohaliku omavalitsuse üksus hakata planeerimisotsust üle vaatama tulenevalt muutunud keskkonnavaladest normidest. Lähiaastaid on kaudselt defineeritud planeerimisseaduses, kus on viidatud, et 5 aasta möödumisel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu xx.xx.2024 kirjaga nr xxx kooskõlastamiseks Päästeametile, Põllumajandus- ja Toiduametile ning Keskkonnametile. *PlanS* § 127 lõike 2 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu xx.xx.2024 kirjaga nr xxx arvamuse andmiseks planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja planeeringualaga piirnevatele katastriüksuste omanikele. Otsuse eelnõu on kooskõlastanud KeA xx.xx.2024 kirjaga nr xxx, Päästeamet xx.xx.2024 kirjaga nr xxx ning Põllumajandus- ja Toiduamet xx.xx.2024 kirjaga nr xxx.

Kirjas määratud tähtjaks arvamusi xxx.

Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õiguseid ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistute omanike ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja muude normidega. Planeeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks on kohaliku omavalitsuse üksus.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punktid 1 ja 2 ja lõike 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Salme Vallavolikogu 19. septembri 2005. a otsusega nr 31 kehtestatud Rahuste külas Põlma kinnistu I maatüki detailplaneering (planeeringuala asendiplaan toodud otsuse lisana).
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.