|  |
| --- |
|  |
| Seletuskiri Hiiumaa Vallavolikogu otsuse „Orjaku küla Lageda maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine“ juurde |  |
|  |
|  |

**Hiiumaa Vallavolikogu otsusega tunnistatakse osaliselt kehtetuks Käina Vallavalitsuse 10.11.2004 korraldusega nr 380 kehtestatud Lageda maaüksuse detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr 04-98) planeeringuga määratud Lageda maaüksuse osas.**

Pärna, Kastani ja Lageda kinnistute omanikud esitasid 02.05.2025 ühise avalduse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Lageda maaüksuse osas, kuna planeering on aegunud ja takistab igapäevast arendustegevust. Taotluse põhjenduseks on toodud: *Kehtetuks tunnistamist peame vajalikuks kuna see detailplaneering ei olnud 2004 aastal algatatud Lageda maa omaniku poolt ja selle kehtimine takistab meie, kui praeguste maa omanike plaane seoses maa kasutamise ja arendamisega, sh ehitusloa taotlemine.*

Lageda maaüksuse detailplaneering (edaspidi ka detailplaneering) kehtestati Käina Vallavalitsuse 10.11.2004 korraldusega nr 380. Detailplaneeringu eesmärgiks oli kinnistust ühe krundi eraldamine ja sellele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine väikeelamu ja abihoone rajamiseks ning vajaliku infrastruktuuri planeerimine. Vastavalt looduskaitseseaduse § 37 lg 4 (kehtis kuni 01.04.2007) oli ranna ja kalda piiranguvööndis keelatud ilma kehtestatud detailplaneeringuta maa-ala kruntideks jagamine.

Planeeringuga kavandati eraldada kinnistust üks krunt. Planeeringujärgne uus jaotus oli:

* Lageda, ligikaudse suurusega 13,58 ha, kasutamise sihtotstarbega pereelamumaa 15%, looduslik haljasmaa 85%
* Maarja, ligikaudse suurusega 0,61 ha, kasutamise sihtotstarbega pereelamumaa 100%.

Planeeringuga on ehitusõigus määratud ainult seni hoonestuseta Maarja krundile, kuhu on lubatud rajada kuni 2 hoonet: elamu ehitusaluse pinnaga kuni 120 m² ja abihoone ehitusaluse pinnaga kuni 60 m². Moodustatava hoonestatud Lageda maaüksuse ehitusõigust detailplaneeringus ei käsitleta. Detailplaneeringuga on määratud planeeritava teeservituudi asukoht.

Planeeringu elluviimise käigus on 2004 aastal Lageda kinnistu jagatud kaheks eraldi reaalosaks:

Maarja kinnistu (katastritunnus 36802:003:0197, pindala 6619 m², sihtotstarve elamumaa 100%, registriosa nr 960633) ja

Lageda kinnistu (katastritunnus 36802:003:0196; pindala 13,43 ha, sihtotstarve maatulundusmaamaa 85%, elamumaa 15%; registriosa nr 95333).

Käina Vallavalitsuse 18.03.2009 korraldusega nr 97 on Lageda katastriüksuse sihtotstarbeks määratud maatulundusmaa 100%, kuna senine sihtotstarve oli vastuolus Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr 155 ”Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord” nõuetega.

Lageda kinnistule on 04.02.2005 sõlmitud teeservituut Maarja kinnistu kasuks.

Maarja kinnistule on rajatud elamu (77,4 m²), tiik (59 m²), salvkaev ja puurkaev.

Hiiumaa Vallavalitsuse 18.05.2022 korraldusega nr 296 on antud nõusolek Lageda kinnistu jagamiseks kolmeks eraldi katastriüksuseks. Selle alusel on moodustatud uued katastriüksused:

Lageda, katastritunnusega 20501:001:1696; pindala 45685 m², sihtotstarve maatulundusmaamaa 100%, registriosa nr 95333;

Pärna katastritunnus 20501:001:1698; pindala 46588 m², sihtotstarve maatulundusmaamaa 100%; registriosa nr 22241150;

Kastani katastritunnus 20501:001:1697; pindala 52917 m², sihtotstarve maatulundusmaamaa 100%, registriosa nr 22241050.

Lageda kinnistul on kinnistu jagamisel 11.10.2022 kustutatud teeservituut ja seatud 29.11.2023 tasuta ja tähtajatu isiklik kasutusõigus Hiiumaa valla kasuks avalikes huvides sõidutee avalikuks kasutamiseks, teetrassi säilitamiseks ja otstarbekohaseks kasutamiseks teetrassi kaitsevööndi ulatuses. Pärna kinnistul on säilinud varasemalt Lageda kinnistule sõlmitud teeservituut Maarja kinnistu kasuks.

Hiiumaa Vallavalitsus on 24.07.2024 korraldusega nr 419 väljastanud projekteerimistingimused Pärna maaüksusele (20501:001:1698) üksikelamu ja abihoonete püstitamisks. Pärna kinnistu omanik on esitanud Hiiumaa Vallavalitsusele ehitusloa taotluse elamu rajamiseks.

Käina Vallavolikogu 27.03.2003. otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringu kohaselt paikneb Lageda planeeringuala detailplaneeringu kohustuseta alal, osaliselt soovituslikus ehituspiirkonnas, osaliselt maatulundusmaa juhtfunktsiooniga alal.

Koostatava Hiiumaa valla üldplaneeringuga ei kavandata lisaks planeerimisseadusest tulenevale (tiheasustusalad) määrata täiendavaid detailplaneeringu koostamise kohustusega alasid. Seega ei oleks peale Hiiumaa valla üldplaneeringu kehtestamisest antud piirkonnas samuti detailplaneeringu koostamise kohustust.

Detailplaneering teenib lisaks maaomaniku huvidele ka naabrite huve, sest määrab suurima ehitisaluse pinna, välistab planeeringuga lubatust suuremate ehitiste ehitamise, sh ehitamise väljapoole hoonestusala. Lageda maaüksuse detailplaneeringuga ei ole moodustatud Lageda maaüksuse ehitustingimusi käsitletud. Lageda maaüksusele määratud planeeritav teeservituudi alal on osaliselt määratud tee avalikuks kasutamiseks ja osaliselt sõlmitud teeservituut, seega ei mõjuta detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Lageda maaüksusel Maarja kinnistule juurdepääsuvõimalusi. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega on Kassari saare üldplaneeringu kohaselt lubatud hajaasustuses ehitada arvestades piiranguid, mis tulenevad ehitus- ja kultuurimälestistest ning looduskaitsealustest objektidest ja nende kaitsetsoonidest, samuti Eesti Vabariigi seadusandlusest. Lageda, Pärna ja Kastani kinnistud paiknevad Käina lahe-Kassari maastikukaitsealal. Ranna ehituskeeluvöönd on Kassari saare üldplaneeringuga vähendatud 100 m-ni. Detailplaneering tuleb lisaks detailplaneeringu kohustusega aladele koostada, kui kavandatakse ühepereelamute, aiamajade või suvilate gruppi, mis koosneb enam, kui kolmest nimetatud hoonest, millede omavaheline kaugus on alla 100 m. Uute ehitise ehitamisest teavitatakse vallavalitsust ehitusloa taotluse või ehitusteatise esitamisega. Vallavalitsus kontrollib vajaduse korral, kas seoses ehitusteatises märgitud ehitise või ehitamisega tuleb viia ehitis või ehitamine nõuetega vastavusse, kooskõlastada ehitis või ehitamine pädeva asutusega, esitada ehitisele täiendavaid arhitektuurilisi, ehituslikke või kujunduslikke nõudeid või kaasata kinnisasja omanik või kinnisasjaga piirneva kinnisasja omanik. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine planeeringus kavandatud Lageda maaüksuse osas ja edaspidine ehitustegevus naabermaaüksuse omanikke eeldatavalt ei mõjuta või mõjutab vähesel määral. Eelnevast tulenevalt võib asuda seisukohale, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine planeeringuga määratud Lageda maaüksuse osas ei riiva naabermaaüksuste omanike huve.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ja planeerimisseaduse § 140 lõike 6 kohaselt on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine vallavolikogu ainupädevuses.

Planeerimisseaduse (*edaspidi PlanS*) § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib kehtestatud detailplaneeringu või selle osa tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Riigikohtu halduskolleegiumi 09.06.2023 kohtuasjas nr 3-20-2247 on punktis 18 kolleegiumi seisukoht, et kolleegiumi hinnangul ei välista PlanS § 140 lg 1 p 2 detailplaneeringu elluviimisest loobumist ja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ka siis, kui hoone ehitamisega on alustatud. PlanS § 140 lg 1 p 1 tingimus, et detailplaneeringut ei tohi olla asutud ellu viima, siinkohal ei laiene, sest PlanS § 140 lg 1 p 1 ja p 2 on alternatiivsed alused. Eelnõu seletuskirjas (PlanS eelnõu 571 SE, Riigikogu XII koosseis, algatamise seletuskiri, lk 179) märgiti: „Lisaks seni kehtinud regulatsioonile, mis näeb ette, et detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks, kui kohalik omavalitsus või planeeritava maa-ala kinnistu omanik soovib detailplaneeringu elluviimisest loobuda, on eelnõuga lisatud, et detailplaneeringu võib tunnistada kehtetuks ka juhul, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima.“ Eeltoodud tingimusi arvestades ei ole detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel välistatud ka siis, kui ehitis on suures osas või täielikult valmis ehitatud.

PlanS§ 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Tulenevalt PlanS § 140 lõikest 3 esitati …...2025 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks ja arvamuse avaldamiseks detailplaneeringu koostamisel kaasatud isikutele ning asutustele. PlanS § 140 lõike 4 sätestab, et kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud või arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks või eeldatakse, et arvamuse andja ei soovi selle kohta arvamust avaldada, kui seadus ei sätesta teisiti.

Vallavolikogu otsuse eelnõu on kooskõlastanud ……………………... Maa- ja Ruumiameti KOV planeeringute heakskiitmise osakond on andnud 26.03.2025 e-kirjaga selgituse, et kui soovitakse kehtetuks tunnistada üldplaneeringukohast detailplaneeringut, siis ei ole Maa- ja Ruumiamet PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isik/asutus. Naabermaaüksuste omanikud ………… otsuse eelnõule kirjalikke arvamusi.

PlanS § 140 lg 5 kohaselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest teavitatakse PlanS § 127 lg-tes 1 ja 2 nimetatud isikuid ja asutusi ning teavitatakse ajalehes, lähtudes PlanS § 139 lg 3 ja 5 sätestatud nõuetest.

Mõju eelarvele puudub.

Eelnõu ja seletuskirja koostaja

Mai Julge

planeeringuspetsialist