

RISTAL KEBA PARTNERID

Advokaadibüroo

Lp Üllar Laid

Abivallavanem

Hiiumaa Vallavalitsus

e-post valitsus@hiiumaa.ee

14.04.2025

ARVAMUS

Lautri paadisadama detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta

RISTAL KEBA PARTNERID Advokaadibüroo kliendiks on **Mihkel Valk**, kelle nimel esitame Teile arvamuse Lautri paadisadama detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kavatsuse kohta.

I Faktilised asjaolud

1. Hiiumaa Vallavalitsus on 11.03.2025 edastanud Mihkel Valgule kirjaga nr 9-6.1/872 kooskõlastamiseks Kõrgessaare Vallavalitsuse 04.05.2006 korraldusega nr 139 kehtestatud Lautri paadisadama detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu.

Kirjas on märgitud, et kui Te ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saamisest arvates arvamust avaldanud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse otsuse eelnõu Teie poolt vaikimisi kooskõlastatuks. Arvamused esitada e-posti aadressil valitsus@hiiumaa.ee.

2. Mihkel Valk sai eelnõu kätte 13.03.2025 e-kirjaga, mistõttu on arvamuse avaldamise viimane tähtpäev 14.04.2025, sest 12.04.2025 on puhkepäev. Seega on käesolev arvamus esitatud tähtaegselt.

II Arvamus eelnõu osas

3. Tutvumiseks edastatud Hiiumaa Vallavolikogu eelnõu kohaselt soovib vallavolikogu tunnistada tuginedes Putkaste metskond 9 kinnistu omaniku 06.03.2025 avaldusele osaliselt kehtetuks Lautri paadisadama detailplaneeringu.

Arvamuse avaldamiseks esitatud eelnõu punkt 1 näeb ette, et osaliselt kehtetuks tunnistatakse Kõrgessaare Vallavalitsuse 04.05.2006 korraldusega nr 139 kehtestatud Kalana küla Lautri paadisadama detailplaneering (DAGOpen OÜ töö nr

05-144) planeeringus määratud sihtotstarbe, krundijaotuse, planeeritava võrgukuuri ja paatide hoiu- ning remondiplatside, lõkkeplatsi ja juurdepääsutee osas. Ülejäänud osas jätta detailplaneeringu kehtima. Osaliselt kehtetuks tunnistamise kaalutlused on toodud eelnõu seletuskirjas.

4. Mihkel Valk ei nõustu Lautri paadisadama detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega ning vaidleb sellele vastu, sest detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine rikuks tugevalt Mihkel Valgu subjektiivseid õigusi ning tekitaks talle otsest varalist kahju, mis on otseses põhjuslikus seoses detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega. Eelnõu seletuskirjast ei nähtu, et neid asjaolusid oleks kaalutud, samuti ei nähtu eelnõust, kuidas vallavolikogu näeb ette hüvitada Mihkel Valgule sellisel juhul Lautri paadisadama detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega tekkiva kahju.

Mihkel Valk selgitab oma arvamust põhjalikumalt järgmiste argumentidega.

5. Eelnõu preambula kohaselt on Lautri paadisadama detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise õiguslikuks aluseks viidatud PlanS § 140 lg 1 p 2 ja lg 2.

PlanS § 140 lg 1 p 2 sätestab, et detailplaneeringu või selle osa võib tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

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

Mihkel Valk on seisukohal, et antud juhul ei ole PlanS § 140 lg 2 toodud tingimused täidetud. Riigikohus on lahendis nr 3-21-459 märkinud, et tulenevalt PlanS § 140 lg-st 2 peab KOV DP osaliselt kehtetuks tunnistamisel veenduma, et vaidlusaluse DP osaliselt kehtetuks tunnistamise järel on jätkuvalt võimalik vaidlusaluse DP terviklahenduse elluviimine ja säilimine.

Eelnõu seletuskirjast ei nähtu, et seda asjaolu oleks üldse kaalutud ja vallavolikogu oleks selles veendunud. Ilmselt seda ei saanudki antud juhul teha, sest juhul kui Lautri paadisadama detailplaneering tunnistatakse osaliselt kehtetuks ei ole enam tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine. Veelgi enam täielikku eesmärgi ja kasutusvõimaluse kaotavad ka juba detailplaneeringu alusel valmis ehitatud rajatised ehk lainemurdjad.

6. Asjaolu, et Riigikohus on lahendis nr 3-20-2247 asunud seisukohale, et detailplaneeringu võib PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel kehtetuks tunnistada ka siis, kui ehitis on valminud, ei tähenda seda, et sellisel juhul võibki detailplaneeringu lihtsalt, ilma asjaolusid igakülgsest kaalumata kehtetuks tunnistada.

Riigikohus on lahendi nr 3-20-2247 punktis muuhulgas märkinud, et PlanS § 140 lg 1 p 2 on **kaalutusõiguslik säte**. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse

tegemisel tuleb huvide kaalumisel arvesse võtta ka kehtetuks tunnistamise eesmärki (HMS § 4 lg 1). Eesmärk peab olema legitiimne ja kooskõlas kaalutusõigust andva volitushoolduse eesmärgiga.

Ilmselt ei saa vaidlust olla selle üle, et Hiiumaa Vallavolikogu poolt on antud juhul Lautri paadisadama detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eesmärgiks võtta ära Mihkel Valgult võimalus viia detailplaneeringu lahendus tervikuna ellu ehk ehitada Lautri sadam. Kuna Mihkel Valk on osaliselt detailplaneeringu ellu viinud ehk ehitanud valmis lainemurdjad, siis ilmselgelt tuleb kaaluda ka antud juhul Mihkel Valgu huve ja subjektiivseid õigusi ja seal hulgas ka omandiõiguse riivet, sest lainemurdjad on Mihkel Valgu omanduses hoonestusloa alusel. Samuti tuleb hinnata ka Mihkel Valgu õiguspärasust ootust maa-alale kasutusõiguse saamiseks seoses Lautri paadisadama ehitamisega.

Kuna nii Hiiumaa Vallavalitsus kui ka riik on lasknud Mihkel Valgul teha suuri kulutusi detailplaneeringu elluviimiseks, siis ei saa maakasutusõigusest nii sama keelduda. Samuti ei saa ilma Mihkel Valgu huve kaalumata ja arvestamata lihtsalt detailplaneeringut osaliselt kehtetuks tunnistada (järgida tuleb muuhulgas HMS § 66 ja 67 sätestatud nõudeid).

Muuhulgas sätestab HMS § 67 lg 3, et kui ülekaalukast avalikust huvist tulenevalt tunnistatakse haldusakt isiku kahjuks kehtetuks, **hüvitatakse isikule varaline kahju**, mis tal haldusakti kehtima jäämise usaldamise tõttu on tekkinud või kindlasti tekib.

7. Vaidlust ei ole asjaolu üle, et Mihkel Valk on Lautri paadisadama detailplaneeringu tellija ja koostamise korraldaja ning detailplaneeringu alale ehitatud lainemurdjate omanik hoonestusloa alusel. Seega vaidlust ei saa ka olla asjaolu üle, et Mihkel Valk on osaliselt usaldades kehtivat Lautri paadisadama detailplaneeringut selle ka juba ellu viinud (ehitanud lainemurdjad).

Oluline on siinkohal ka rõhutada, et Kõrgessaare Vallavalitsuse 04.05.2006 korraldusega nr 139 kehtestatud Kalana küla Lautri paadisadama detailplaneering on siiani kooskõlas kehtiva Kõrgessaare Vallavolikogu 17.1.2003 määrusega nr 5 kehtestatud Kõrgessaare valla üldplaneeringuga, mis näeb ette antud asukohta Lautri paadisadama.

8. Sadamaseaduse § 2 p 1 kohaselt on sadam – veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav **maa- ja veeala** ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised (edaspidi *sadamaehitis*).

Seega on Mihkel Valk usaldades nii kehtivat üldplaneeringut kui ka kehtivat detailplaneeringut, mis mõlemad nägid ette Kaleste lahte paadisadama rajamise, teinud märkimisväärseid kulutusi, et detailplaneering ellu viia ja ehitada planeeringualale sadam, mis omab funktsionaalset seost nii maa- kui ka veealaga.

Mihkel Valk on ehitanud lainemurdjad kehtiva detailplaneeringu alusel ja teadmisega, et see saab olema osa Lautri paadisadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks mõeldud rajatistest, mis on mõeldud toimima koos sadama maa-alal asuvate rajatistega.

9. Lautri paadisadama detailplaneeringu osaline elluviimine on toimunud täielikult vallavalitsuse heakskiidul ja riigi teadmisel ning seda ajal, mil kehtis juba Vabariigi Valitsuse 30.03.2007 määrusega nr 97 kehtestatud Kõpu LKA kaitse-eeskiri.

Nüüd on samale õiguslikule alusele tuginedes asutud väitma, et Lautri paadisadama detailplaneering tuleb osaliselt kehtetuks tunnistada.

Seega juhul kui Lautri paadisadama detailplaneering tunnistatakse osaliselt kehtetuks tuleb Hiiumaa vallal solidaarselt riigiga hüvitada Mihkel Valgule kogu kahju, mida põhjustab otseselt Hiiumaa Vallavolikogu poolt Lautri paadisadama detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine (RVastS § 7 lg 1 ja lg 2).

10. Tunnistades Lautri paadisadama detailplaneeringu osaliselt kehtetuks planeeringus määratud sihtotstarbe, krundijaotuse, planeeritava võrgukuuri ja paatide hoiu- ning remondiplatside, lõkkeplatsi ja juurdepääsutee osas, kaob seega ka jäädavalt ära sadama ehitamise võimalus. Lisaks kaob täielikult ära ka juba valmis ehitatud lainemurdjate eesmärgipärane kasutusvõimalus, sest kaob ära nii juurdepääs lainemurdjatele kui ka maa-ala, mis võimaldaks lainemurdjaid sihtotstarbeliselt kasutada.

Lainemurdjate omanikul puudub sellisel juhul juurdepääs lainemurdjatele, et vajaduse korral teostada nende hooldust ja remonti. Näiteks vajavad lainemurdjad pärast sügistorme kohendamist ja nii on vaja paigast nihkunud muulikivid ekskavaatoriga tagasi tõsta ja vajadusel ka kalluriga kive juurde vedada. Samuti tuleb aegajalt teha lainemurdjate vahel asuvas veealas süvendustöid ja ka selliste tööde tegemiseks puudub juurdepääs ja maakasutusõigus.

11. Täiesti kohatu on siinkohal eelnõu seletuskirjas toodud etteheide, et huvitatud isik ei ole suutnud lautrikoha eesmärki saavutada, milleks on avaliku juurdepääsu tagamine.

Lautri paadisadama detailplaneeringu seletuskirja kohaselt saab planeeritavale alale ainult olemasolevalt sissesõidult üle naaberkinnistute maade. Tee vajab koormuse suurenemisel tugevdamist. Pääsuks paadisadamasse kasutatakse kallasrada või omanikega kokkuleppeliselt olemasolevat teed üle kinnistute.

Seega esiteks ütleb Lautri paadisadama detailplaneering üheselt, et juurdepääs on olemas ja toimub vastavalt kokkuleppele. Lautri paadisadama detailplaneering ei näe ette, et Lautri sadamale peab olema tagatud avalik juurdepääs.

Teiseks Mihkel Valgul puudub ka pädevus määrata üle erinevate isikute omandis olevate kinnistute kulgevat erateed avalikult kasutatavaks teeks.

EhS § 94 lg 1 sätestab, et eratee määrab avalikuks kasutamiseks riik või eratee asukoha kohalik omavalitsus.

Seega asjaolu, et Lautri paadisadama detailplaneeringu alale puudub senini avalik juurdepääs, on otseselt Hiiumaa Vallavalitsuse tegemata töö, kes ei ole siiani määranud ajaloolist Lautri asukohale viivat teed avalikult kasutatavaks teeks.

Samas pole eratee omanikud siiani kellelegi takistusi tehtud ning kõigile on siiani olnud tagatud avalik juurdepääs Lautri paadisadama planeeringualale mööda Rängakopli ja Sooääre kinnistul asuvat erateed, liikudes sealt siis edasi olemasolevalt sissesõidult Putkaste metskond 9 kinnistule. Tegemist on ajalooliselt väljakujunenud teega endisele Lautri kohale, mis on juba olemas.

- 12.** Kuigi menetluses olev Hiiumaa valla uue üldplaneeringu seletuskiri rõhutab, et eesmärgiks on parendada ja soodustada elanike merele ja merega seotud tegevustele juurdepääsu parendamist ja soodustamist, siis kummalisel kombel on uue üldplaneeringu eskiisilt üldse välja jäetud ajaloolise Lautri asukoht Kalana külas ja ka ajalooline juurdepääsu tee sellele.

Eeltoodust tulenevalt teeb Hiiumaa Vallavalitsus mingil põhjusel juba ise eos ettevalmistusi selleks, et ka olemasolev lainemurdja ei saaks kasutust ja sellele ka puuduks tulevikus avalik juurdepääs ja kasutusvõimalus.

On oluline siinkohal rõhutada, et Lautri paadisadama detailplaneering sai kehtestatud eesmärgiga luua valla elanike tarbeks avalikult kasutatav paadisadam, mis teenib piirkonnas elava kogukonna huve. Seetõttu on eriti kummaline, et uuel üldplaneeringu eskiisil on vallavalitsus otsustanud selle olemasolu ja tulevast kasutusvõimalust täielikult ignoreerida ning mitte võimaldada lautrile avaliku kasutamise jätkamist.

Võttes aluseks eeltoodud asjaolud Mihkel Valk ei ole nõus Lautri paadisadama detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega ning teeb alljärgnevalt omapoolse ettepaneku olukorra lahendamiseks.

Ettepanek

- 13.** Kõpu looduskaitseala kaitse-eeskirja kohaselt asub Putkaste metskond M-9 katastriüksus Kaleste sihtkaitsevööndis, mille kaitse eesmärk on metsaökosüsteemi arengu tagamine üksnes loodusliku protsessina.

Seetõttu kaaluda tuleks, kas Lautri paadisadama detailplaneering on ikkagi võimalik mingiski ulatuses maa-alal ellu viia nii, et see ei riivaks metsaökosüsteemi arengut.

Mihkel Valk leiab, et Lautri paadisadama detailplaneering on ikkagi võimalik ellu viia kui lainemurdjate teenindamise ja kasutamise tarbeks siiski eraldatakse maa-ala, kuid see oleks oluliselt väiksem (nt ca 30-50 m pikkune ja 25 m laiune maa-ala piki veepiiri). Sellel maa-alal puudub mets ning tormiaegse kõrgveega on see ala üleujutatud. Seega ei saa sellele maa-alale anda ehitusõigust, vaid see maa võiks olla kui paadilautrite

tarbeks ja vajadusel lainemurdjate teenindamise tarbeks olev maa-ala kus saab ka hoida paate ja paate veeskada.

- 14.** Mihkel Valk palub Hiiumaa Vallavalitsusel eeltoodud võimalust kaaluda ja pidada selles osas läbirääkimisi nii Kliimaministeeriumiga kui ka RMK-ga.

Riigivaraseadus ja metsaseadus näevad ette mitmeid viise, kuidas Kliimaministeeriumi valitsemisalas olevat maad kasutusse anda või piiratud asjaõigusega koormata. Enne kui asuda Lautri paadisadama detailplaneeringut osaliselt kehtetuks tunnistama tuleks kõigil osapooltel maha istuda ja kaaluda võimalusi ja leida lahendus, mis arvestab nii Mihkel Valgu huvidega, avaliku huviga kui ka riigi huvidega.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kelli Ristal
Vandeadvokaat