



Kuressaare

Kihelkonna aleviku Pargi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kihelkonna Vallavolikogu 30.11.2006 otsusega nr 48 on kehtestatud Kihelkonna aleviku Pargi detailplaneering. Planeeringuala hõlmab Kihelkonna alevikus Pargi katastriüksust tunnusega 30101:003:0472 (elamumaa sihtotstarve, pindala 5224 m²) ja Pargimetsa katastriüksust tunnusega 30101:003:0473 (maatulundusmaa sihtotstarve, pindala 68 208 m²). Detailplaneeringuga on kavandatud kinnistu jagamine kaheks, ehitusõiguse määramine ühepereelamu ja kuni kahe kõrvalhoone ehitamiseks. Planeeringuala on jagatud kaheks krundiks, ehitisregistri alusel hooned ja rajatised puuduvad ning juurdepääsuteed rajatud ei ole. Kinnistu omanik küsis Saaremaa valla planeeringuspetsialistilt 07.03.2023 e-kirjaga, kas Pargi katastriüksusel on detailplaneeringuga määratud kehtiv ehitusõigus.

Detailplaneeringuala asub Vilsandi rahvuspargi Kuusnõmme piiranguvööndis. Ala kuulub ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku Vilsandi linnu- ning loodusala. Maaüksused asuvad terves ulatuses Läänemere ranna 200 m laiuses ranna ehituskeelu ja piiranguvööndis, mille lähtejooneks on korduvalt ülejutatava ala piir. Maaüksustel ja piirkonnas laiemalt on registreeritud Vilsandi rahvuspargi ja loodusala kaitse eesmärgiks olevate koosluste rannaniidud (1630*), lood (6280*) ja vanad loodusmetsad (9010*) levikualad. Ehitusalana kavandatud Pargi maaüksusel on registreeritud terves ulatuses koosluse lood esinemine. Maaüksustel esineb ka kaitsealuste taimeliikide kasvukohti. Tegemist on botaaniliselt olulise piirkonnaga. Seal on teada mitme II ja III kaitsekategooria taimeliigi esinemine ning kaitsealuste liikide esinemine on teada ka Pargi maaüksuse läänepiiril. Maaüksustel ei ole teadaolevalt asunud ajaloolist asustust.

Pargi maaüksusel ehitamiseks on vajalik Keskkonnaameti nõusolek. LKS § 14 lg 1 alusel ei või kaitsealal ilma kaitseala valitseja nõusolekuta anda projekteerimistingimusi, ehitusteatist ja ehitusluba. Vilsandi rahvuspargis ehitamisele seisukohta võttes lähtub Keskkonnaamet nii looduskaitsealadest kui ka kultuuripärandi kaitse eesmärkidest. Uushoonestuse rajamist lubatakse rahvuspargis kohtades, mis on rahvuspargi looduskaitsealade ja kultuuripärandi kaitse eesmärkidega kooskõlas.

Saaremaa vald küsis 09.03.2023 kirjaga nr 5-2/1565-1 Keskkonnaameti kui kaitseala valitseja seisukohta detailplaneeringu elluviimise osas. Keskkonnaamet oma 04.04.2023 kirjaga nr 6-2/23/4770-2 on seisukohal, et Pargi detailplaneeringuga elluviimine ei ole võimalik ja teeb ettepaneku tunnistada Pargi detailplaneeringu kehtetuks. Esiteks, tegevus on vastuolus LKS 38 lg-ga 3, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. Pärast detailplaneeringu kehtestamist on alale koostatud üldplaneering, mis määratleb piirkonna ülejutusala ja ehitusala on tervikuna ranna ehituskeeluvööndis. Teiseks, see ala on määratud kaitstava koosluse lood levikualana. Kolmandaks, ebaselge on tegevuse (hoonestamise) mõju Vilsandi rahvuspargi kultuuripärandi kaitse-eesmärkidele.

Eeltoodust tulenevalt ei ole Pargi detailplaneeringuga kavandatud tegevust võimalik ellu viia.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 16 aasta, detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ei ole asutud ellu viima ja tulenevalt rahvusparki kaitse-eesmärkidest, kaitstava koosluse ja ranna ehituskeeluvööndist ei ole detailplaneeringut võimalik ellu viia.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saadeti XX.XX.2022 kirjaga nr XXX arvamuse andmiseks planeeringualal asuva katastriüksuse omanikule ja planeeringualaga piirnevatele katastriüksuste omanikele. Kirjas määratud tähtjaks XXX. Käesoleva otsuse eelnõu on kooskõlastanud Keskkonnaamet XX.XX.2022 kirjaga nr XXX ja Päästeamet XX.XX.2022 kirjaga nr XXX.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 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 Kihelkonna Vallavolikogu 30. novembri 2006. a otsusega nr 48 kehtestatud Kihelkonna aleviku Pargi 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.