



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Pammana külas Männi ja Mere kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Leisi Vallavalitsuse 10. juuni 2004. a korraldusega nr 156 on kehtestatud Pammana külas Männi ja Mere kinnistu detailplaneering. Planeeringuala hõlmab Pammana külas Männi (katastritunnus 40301:001:0292, pindala 110 796 m², maatulundusmaa 100%) ja Mere (katastritunnus 40301:001:0217, pindala 50 737 m², 100% maatulundusmaa) katastriüksuseid, ala suurus on ca 16 ha. Planeeringuala on nähtav otsuse lisas oleval planeeringuala plaanil. Detailplaneeringuga on kavandatud territoorium jagada 6 krundiks, neist 5 krunti on planeeritud elamuehituseks ja 1 krunt looduslikuks pargialaks, kuhu on kavandatud lisaks juurdepääsu tee, puurkaev koos pumplaga, alajaam ja tuletõrje veevõtu tiik. Käesolevaks hetkeks ei ole planeeritavaid krunte moodustatud ning hoonete detailplaneeringujärgset ehitusõigust realiseerima ei ole asutud.

Männi ja Mere kinnistu detailplaneeringu vahetus läheduses kehtivad detailplaneeringud puuduvad. Lähim vana talukoht asub planeeringualast ca 340 m kaugusel edelas Paju katastriüksusel (katastritunnus 40301:001:0050), lähim elamu asub planeeringualast ca 790 m kaugusel kagus Pihla katastriüksusel (katastritunnus 40301:001:0006). Männi ja Mere kinnistu detailplaneeringuala piirneb põhjast Läänemerega, idast Ranniku (katastritunnus 40301:001:0261), lõunast Kadastiku (katastritunnus 40301:001:0104) ja läänest Lahe (katastritunnus 40301:001:0093) hoonestamata katastriüksustega.

Detailplaneeringuala asub tervikuna Pammana hoiualal, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Pammana loodusalana ja Väinamere linnualana. Planeeringuala asub valdavas ulatuses (välja arvatud ca 1,9 ha suurune ala planeeringuala kagunurgas) ranna ehituskeeluvööndis, mille ulatus on määratud looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 35 lg-ga 3¹.

Saaremaa vald küsis 17.11.2023 kirjaga nr 5-2/6217-1 hoiuala valitseja Keskkonnaameti (edaspidi *KeA*) seisukohta Männi ja Mere kinnistu detailplaneeringu elluviimise võimalikkuse osas. KeA oma 27.11.2023 kirjas nr 7-9/23/23393-2 on seisukohal, et Männi ja Mere kinnistu detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevust ei ole võimalik ellu viia.

Planeeringuala katastriüksuste omanikku teavitati e-posti teel 11.01.2024, et vallavalitsus alustab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlusega. Kinnistute omanik tõi oma kirjas (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 27.03.2024 nr 5-2/1770-1) välja, et tema hinnangul ei ole detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine põhjendatud. Oma kirjas toob omanik välja, et tema hinnangul ei asu detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalad ranna ehituskeeluvööndis ja kattuvad vaid vähesel määral kaitstavate elupaigatüüpide aladega, seega on ehitustegevust võimalik planeerida selliselt, et see ei avaldaks negatiivset mõju kaitstavatele elupaikadele. Samuti tuuakse välja, et KeA info kohaselt on kaitstavad elupaigatüübid praeguseks hetkeks degradeerunud, mistõttu detailplaneeringu elluviimise ajaks võivad need olla veelgi rohkem taandunud. Omanik leidis oma kirjas, et enne detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele asumist tuleks täpsemalt hinnata, kas ja milline konkreetne keskkonnavaline mõju ehitustegevusega võib kaasneda ning alles seejärel kaaluda, kas ja millises mahu on detailplaneeringu elluviimine võimalik või mitte. Lisaks toodi välja, et kuivõrd Natura 2000 aladel on mistahes ehitustegevus

lubatud üksnes KeA nõusolekul, siis ei kaasne detailplaneeringu kehtima jätmisega mingeid riske ega negatiivseid mõjusid, mida detailplaneeringu kehtima jätmine ning tulevikus teostatav võimalik ehitustegevus võiks kaasa tuua.

Vallavalitsus põhjendas oma 24.04.2024 vastuskirjas nr 5-2/1770-2 omanikule, miks on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine argumenteeritud. Muuhulgas tõi vallavalitsus välja, et hoonestusalad asuvad ranna ehituskeeluvööndis, kus uute ehitiste ehitamine on keelatud, ning kaitstavatel elupaigatüüpidel, kus ehitustegevust samuti ei lubata tulenevalt hoiuala kaitse-eesmärkidest. Kokkuvõttena leidis vallavalitsus, et detailplaneeringu elluviimiseks mõeldud lähiaastad on möödunud ning käesoleval hetkel ei ole võimalik detailplaneeringut ellu viia, mistõttu alustab vallavalitsus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetlusega.

Toetudes kehtivale Leisi valla üldplaneeringule, KeA seisukohtadele, loodusliku olukorra muutustele ja ajaperioodile, mille jooksul ei ole detailplaneeringut asutud ellu viima, on alljärgnevalt toodud mitmeid põhjendusi Männi ja Mere kinnistu detailplaneeringu edasise elluviimise mitte võimalikkuse kohta.

Männi ja Mere kinnistu detailplaneeringualal on inventeeritud elupaigatüübid rannaniidud (1630*) ja kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210), mis kuuluvad Pammana hoiuala ja Natura 2000 võrgustikku kuuluva Pammana loodusala kaitse-eesmärkide hulka. Hoiualade kaitsekord tuleneb LKS §-dest 14, 32 ja 33. LKS § 4 lg 3 kohaselt on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused.

Ehitustegevus on osaliselt kavandatud kaitstavatele kooslustele rannaniidud ja kuivad niidud lubjarikkal mullal, selle tegevusega kaasneb nende koosluste soodsa seisundi kahjustamine. Ehitustegevuse tulemusel väheneb kaitstavate koosluste levikupindala juurdepääsuteede, hoonete ja tekkiva õueala ulatuses. Samuti kahjustab kaitstavaid kooslusi planeeringuga kavandatud kuivenduskraavi rajamine. Kaitstavad elupaigatüübid, kas hävitatakse või rikutakse neile kooslustele eriomane ökoloogiline struktuur. Rannaniitude ja kuivade niitude lubjarikkal mullal näol on tegemist esmatähtsate kooslustega ning KeA hinnangul tuleb nende terviklik levikuala säilitada. Kuigi praegusel ajal on planeeringualale jäävad elupaigatüübid osaliselt degradeerunud, on need siiski taastumispotsentsiaaliga, kui teha vajalikud taastamistööd.

LKS § 14 lg 1 p-de 6 ja 8 kohaselt ei või hoiualal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (KeA) nõusolekuta lubada ehitada ehitusteatisel kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist ning anda ehitusluba. LKS § 14 lg 2 kohaselt ei kooskõlasta kaitstava loodusobjekti valitseja LKS § 14 lg 1 p-des 6 ja 8 nimetatud tegevust, kui see võib kahjustada kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit.

Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi. Üldine põhimõte on, et ehitustegevus ei ole võimalik hoiuala kaitse-eesmärkideks seatud kooslustel tulenevalt LKS § 32 lg-st 2 ning §-st 3. Tegevus kaitstavatel kooslustel läheb vastuollu hoiuala kaitse-eesmärkidega, kuna ehitustegevuse tõttu väheneb kaitstava koosluse pindala, kahjustatakse koosluse terviklikkust ja hävib sellele eriomane struktuur. Nende mõjude tõttu saab koosluse soodne seisund kahjustatud.

Natura 2000 võrgustiku ala puhul peab kavandatava tegevuse oluline negatiivne mõju olema välistatud. Planeeringuga kavandatav tegevus aga ei välista olulist negatiivset mõju, sest näeb ette kaitstavate elupaigatüüpide pindala vähendamist. Seejuures ei saa arvestada üksnes elupaigatüübi kaoga ehitiste alla jääval maal. Ala kasutuselevõtul elamumaana muudetakse hooneid ümbritsev maa tihti laiemal alal muruks, kus tänu tihedale niitmisele ning muudele võimalikele mõjudele hävib looduskooslusele iseloomulik elustik ja asendub kultuurtaimestikuga. Selle tulemusena väheneb elurikkus.

Detailplaneering kehtestati 10.06.2004 ehk LKS-i kehtimise ajal (LKS hakkas kehtima 10.05.2004), kuid enne ala kaitse alla võtmist Pammana hoiualana, Pammana loodusalana ning Väinamere linnualana. Seega detailplaneeringu kehtestamisel ei ole hinnatud tegevuse mõjusid Pammana hoiuala ja Natura 2000 alade eesmärkidele.

Meresaartel on ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit ning korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Kuna kehtiva Leisi valla üldplaneeringuga (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19.12.2000 määrusega nr 25, edaspidi *üldplaneering*) ei ole korduvalt üleujutatava ala piiri määratud, tuleb ehituskeeluvööndi laiuseks arvestada 200 m 1 meetri kaldajoone kõrgusväärtusest. LKS § 35 lg-s 3¹ sätestatud korduva üleujutusega alade regulatsioon kehtestati LKS 01.04.2007 jõustunud redaktsiooniga. Seega hakkas see regulatsioon kehtima pärast üldplaneeringu kehtestamist ning üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud korduva üleujutusega ja sellest tulenevate piirangutega ega määratud korduvalt üleujutatava ala piiri. Korduva üleujutusega alaga ei ole arvestatud ka Männi ja Mere kinnistu detailplaneeringu koostamisel. Planeeringualal ei ole ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud. Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Kõik planeeringuga kavandatud hoonestusalad, samuti juurdepääsutee ja kuivenduskraav jäävad ehituskeeluvööndisse. Alale, mis asub väljaspool ehituskeeluvööndit, on planeeringuga ette nähtud looduslik haljasala. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt on võimalik kaaluda ehitustegevuse võimalikkust alal, mis jääb väljapoole ranna ehituskeeluvööndit ja kaitstavaid elupaigatüüpe.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning PlanS § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta, hoonete detailplaneeringujärgset ehitusõigust ei ole asutud ellu viima ja tulenevalt looduskaitsealistest piirangutest ning ranna ehituskeeluvööndist ei ole detailplaneeringut võimalik kehtestatud kujul ja terviklikult ellu viia.

PlanS § 124 lg 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. Mõistet „lähiaastad“ seaduses sisustatud ei ole. Detailplaneering on kehtestatud ligi 20 aasta 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. Lähiaastaid on kaudselt defineeritud PlanS-s, kus on viidatud, et viie aasta möödumisel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada.

PlanS § 140 lg 3 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu xx.05.2024 kirjaga nr xx kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile. PlanS § 127 lg 2 kohaselt saadeti detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu xx.05.2024 kirjaga xx arvamuse andmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM), Elektrilevi OÜ-le, planeeringualal asuvate kruntide omanikule ja planeeringualaga piirnevate katastriüksuste omanikele. Otsuse eelnõu on kooskõlastanud KeA xx.06.2024 kirjaga nr xx ja Päästeamet xx.06.2024 kirja nr xx. ReM toob oma xx.06.2024 kirjas nr xx välja, et xx.

Saaremaa vald on seisukohal, et looduskaitsealistest piirangutest tulenevalt ei ole Männi ja Mere kinnistu detailplaneeringuga kavandatud tegevust planeeritud kujul ja terviklikuna võimalik ellu viia. Peale Männi ja Mere kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist tuleb kavandatava tegevuse elluviimisel lähtuda kehtivatest õigusnormidest, Pammana hoiuala kaitse-eesmärkidest ja Leisi valla üldplaneeringust.

Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 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 õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistu 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 Leisi Vallavalitsuse 10. juuni 2004. a korraldusega nr 156 kehtestatud Pammana külas Männi ja Mere kinnistu 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.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees