



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kurevere külas Tõnise maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kihelkonna Vallavolikogu 27. juuni 2002. a otsusega nr 23 on kehtestatud Kurevere külas Tõnise maaüksuse detailplaneering. Detailplaneeringuala suurusega ca 15,7 ha hõlmab Kurevere külas Reservmaa (katastritunnus 30101:002:0369), Latika-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0380), Viidika-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0382), Räime-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0381), Kilu-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0386), Vimma-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0383), Heeringa-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0379), Tursa-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0377), Koha-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0378), Kiisa-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0376), Särje-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0375), Säina-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0388), Lutsu-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0389), Ahvena-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0387), Säga-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0384), Haugi-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0370), Silgu-Tõnise (30101:002:0371), Siia-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0392), Lesta-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0372), Forelli-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0391), Lõhe-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0390), Puurkaevu (katastritunnus 30101:002:0373), Puurkaevu-Tõnise (katastritunnus 30101:002:0385) ja Tõnise (katastritunnus 30101:002:0374) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärgiks on puhke- ja suvitusküla rajamine, ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine. Planeeringualal on katastriüksused moodustatud, kuid ehitustegevusega ei ole alustatud - ehitisregistri andmetel hooned ja rajatised puuduvad ning juurdepääsuteid ega tehnovõrke rajatud ei ole.

Planeeringualal kehtib Kihelkonna valla üldplaneering (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26. mai 2010. a otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutusplaanile asuvad elamukrundid väikeelamumaa juhtotstarbega alal, puurkaevu krundid tootmismaa juhtotstarbega alal ja Reservmaa katastriüksus põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal.

Üldplaneeringu kohase elamumaa juhtotstarbe all mõeldakse väikeelamumaad kompaktses hoonestusega aladel ja maatulundusmaa elamu õuemaad hajaasustuses. Üldplaneeringu seletuskirja ptk-is 4.2.2 on määratud järgmised asjakohased tingimused elamumaa arendamiseks hajaasustuses: ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha, põhjendatud kaalutlusotsuse alusel (nt asustusstruktuurist tulenevalt) võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja lubada eluasemekoha rajamist väiksematele katastriüksustele kui 1 ha; kui ehitusõigust taotleval alal kattub osaliselt või täielikult inventeeritud pool-looduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt; metsas või pool-looduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuemaad või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.12 on põllu- ja metsamajandusmaana ehk maatulundusmaana määratletud suurem osa valla territooriumist. Põllu- ja metsamajandusmaal arendustegevusel tuleb järgida seletuskirja punktis 4.2.2 toodud elamute arendamis põhimõtteid ja –tingimusi hajaasustuses, punktis 9, 10 ja 11 toodud maade arendamise põhimõtteid ja tingimusi.

Üldplaneeringuga on sätestatud, et arendustegevusel, mis kattub Vilsandi Rahvuspargi territooriumiga, tuleb muuhulgas arvestada Vilsandi Rahvuspargi kaitse-eesmärkidega vastavalt kaitse-eeskirjale.

Kuna detailplaneering on kehtestatud enne üldplaneeringu kehtestamist, siis on üldplaneeringus kajastatud juhtotstarbed vastavalt detailplaneeringuga kavandatud kruntide sihtotstarvetele ja seetõttu detailplaneeringuga kavandatud tegevus vastab kehtivale üldplaneeringule.

Planeeringualale ulatub Vilsandi rahvuspargi ala, I kaitsekategooriasse kuuluva merikotka leiukoht ja III kategooria kaitsealused taimed, seetõttu küsis vallavalitsus 22.08.2025 kirjaga nr 5-2/4600-1 Keskkonnaameti kui rahvuspargi valitseja seisukohta Tõnise maaüksuse detailplaneeringu elluviimise võimalikkuse kohta.

Keskkonnaamet 24.09.2025 kirjaga nr 6-2/25/16215-3 edastas järgmise seisukoha (kaldkirjas):

Krundid Reservmaa ja Puurkaevu jäävad Vilsandi rahvuspargi Kõruse piiranguvööndisse, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Vilsandi loodus- ja linnualana. Kõruse piiranguvööndi kaitse-eesmärk on looduse mitmekesisuse ja maastikuilme, kultuuripärandi, sealhulgas rahvakultuuri, pärandmaastike, taluarhitektuuri ja asustusstruktuuri säilitamine ning ranniku-, niidu- ja metsakoosluste kaitse ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse.

Eesti looduse infosüsteemi andmetel on Latika-Tõnise, Viidika-Tõnise, Räime-Tõnise, Kilu-Tõnise, Vimma-Tõnise, Heeringa-Tõnise, Tursa-Tõnise, Koha-Tõnise, Kiisa-Tõnise, Särje-Tõnise, Säina-Tõnise, Lutsu-Tõnise, Ahvena-Tõnise, Säga-Tõnise ja Haugi-Tõnise kinnistutel registreeritud I kaitsekategooriasse kuuluva merikotka leiukoht. Merikotkas on seatud ka Vilsandi rahvuspargi kaitse-eesmärkide hulka. Kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmise ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud.

Lisaks on Tursa-Tõnise ja Koha-Tõnise kinnistutel registreeritud III kaitsekategooriasse kuuluva soo-neiuvaiba leiukoht. Looduskaitseaduse kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Planeeringualal, v.a Puurkaevu-Tõnise, Silgu-Tõnise, Siia-Tõnise, Lesta-Tõnise, Forelli-Tõnise ja Lõhe-Tõnise on registreeritud Natura kaitstavad elupaigatüübid loopealsed (6280) ning vanad loodusmetsad (9010).

Merikotka kaitse tegevuskava kohaselt on pesa ümbruses elamupiirkonna arendamine üks ohuteguritest. Kaitse tegevuskava kohaselt ei tohi uusi taristuobjekte, nt elamuid ja teid, ehitada merikotka pesadele lähemale kui 500 meetrit, sest nendest lähtub uus häiring, mida kotkaste pesapaigavaliku hetkel ei eksisteerinud. Antud juhul näeb detailplaneering ette ulatuslikku elamupiirkonna arendamist vahetult merikotka püsielupaiga sihtkaitsevööndi piiril ning merikotka elupaigas, mis on olulise mõjuga ning senist keskkonda muutev tegevus. Väga suure tõenäosusega hülgab merikotkas elupaiga detailplaneeringu elluviimise tagajärjel.

Lähtudes eelnevast ei ole Keskkonnaameti hinnangul planeeringu elluviimine võimalik, kuna tegevus mõjutab oluliselt merikotka elutegevust ning võib põhjustada elupaiga hülgamise.

Detailplaneeringu kehtestamise hetkel kuulus osa planeeringualast Vilsandi rahvuspargi koosseisu. Seega detailplaneeringu koostamisel on rahvuspargiga arvestatud - rahvuspargi alale hoonestust kavandatud ei ole. Looduskeskkond on aga peale detailplaneeringu kehtestamist muutunud ja planeeringu koostamisel ei ole arvestatud merikotka leiukohaga, kuna Eesti looduse infosüsteemi andmetel on merikotka leiukoha vaatluse ajaks 22.04.2025.

Looduskaitseaduse § 55 lõike 6 kohaselt on kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmine ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud. Vastavalt merikotka kaitse tegevuskavale (kinnitatud Keskkonnaameti peadirektori 11.09.2019 käskkirjaga nr 1-1/19/169) seab pesa ümbruses elamupiirkonna arendamine merikotka elupaiga suurde ohtu.

Eesti looduse infosüsteemi andmetel on planeeringualas asuvatel Latika-Tõnise, Viidika-Tõnise, Räime-Tõnise, Kilu-Tõnise, Vimma-Tõnise, Heeringa-Tõnise, Tursa-Tõnise, Koha-Tõnise, Kiisa-Tõnise, Särje-Tõnise, Säina-Tõnise, Lutsu-Tõnise, Ahvena-Tõnise, Säga-Tõnise ja Haugi-Tõnise kinnistutel registreeritud I kaitsekategooriasse kuuluva merikotka leiukoht. Vallavalitsus nõustub Keskkonnaameti seisukohaga, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus mõjutab oluliselt merikotka elutegevust ja võib põhjustada elupaiga hülgamise. Planeeringuala Silgu-Tõnise, Siia-Tõnise, Lesta-Tõnise, Kangru, Forelli-Tõnise ja Lõhe-Tõnise katastriüksused ei asu küll merikotka leiukohas, kuid asuvad merikotka pesapaigale lähemal kui 500 m, kuhu merikotka kaitse tegevuskava kohaselt ei tohi uusi taristuobjekte, nt elamuid ja teid rajada, siis ei ole võimalik detailplaneeringut tervikuna ellu viia ja detailplaneering tuleb terves ulatuses kehtetuks tunnistada.

Oluline on märkida, et merikotka püsielupaiga ja leiukoha esmane kanne tehti 04.2025, mistõttu ei olnud võimalik detailplaneeringu kehtestamisel kaitsealuse liigi piirangutega arvestada.

Kuna asjaolud on ajas muutunud ja detailplaneeringut realiseeritud ei ole, siis looduskaitselistest piirangutest tulenevalt ei ole planeeringu elluviimine enam võimalik.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus, käesoleval juhul on detailplaneeringu kehtestamisest möödunud aga üle 20 aasta. *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, detailplaneeringuga määratud kruntide alusel on küll katastriüksused moodustatud, kuid ehitustegevusega ei ole alustatud ja tulenevalt merikotka leiukohast ei ole detailplaneeringut võimalik käesoleval hetkel ellu viia.

Kuna detailplaneeringut ei ole võimalik looduskaitseliste piirangute tõttu ellu viia, on vallavalitsus kaalunud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringust või selle elluviimisest ei loobuta meelevaldselt, vaid praegusel juhul on peamiselt tegemist haldusakti kehtetuks tunnistamisega ülekaaluka avaliku huvi tõttu haldusmenetluse seaduse (edaspidi *HMS*) § 67 lõike 3 mõttes. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks peab olema legitiimne eesmärk ning kehtetuks tunnistamine peab olema proportsionaalne. Avalikuks huviks, mis käesoleval juhul võimaldab ka detailplaneeringu elluviimisest loobuda, on keskkonnakaitsega seonduvad huvid. Praegusel juhul on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kasuks välja toodud eesmärk (keskkonnakaitse) seotud avalike huvidega.

PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. See tähendab, et detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isikul on õiguspärane ootus detailplaneeringu kehtima jäämisele eelkõige detailplaneeringu kehtestamisele vahetult järgnevatel lähiaastatel. Mõistet „lähiaastad“ seaduses sisustatud ei ole. Lähiaastaid on võimalik sisustada *PlanS* § 124 lõike 2 ja § 140 lõike 1 punkti 1 alusel ehk selleks saab lugeda ligikaudu 5 aastat. Detailplaneering on kehtestatud ca 23 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, näiteks tulenevalt muutunud keskkonnavalitsuse normidest. Õigustatud ootus detailplaneeringu realiseerimiseks on käesolevaks hetkeks muutunud väga väheseks, sest lähiaastad detailplaneeringu realiseerimiseks on igal juhul möödunud.

Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. HMS § 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 on avalikes huvides, see ei riiva naaberkinnistute omanike huve, samuti huvitatud isiku õiguseid ja huve oluliselt, kuna omanike õigustatud ootus detailplaneeringu realiseerimiseks on muutunud väga väheseks, sest lähiaastad detailplaneeringu realiseerimiseks on möödunud. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistute omanike ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja muude normidega, kehtivate detailplaneeringute asjakohasuse üle otsustamine on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu xx.xx.2025 kirjaga nr xxx kooskõlastamiseks Päästeametile ning Keskkonnaametile ja xx.xx.2025 kirjaga nr xxx arvamuse andmiseks planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja planeeringualaga piirnevatele katastriüksuste omanikele.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Keskkonnaamet xx.xx.2025 kirjaga nr xxx ja Päästeamet xx.xx.2025 kirjaga nr xxx.

Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud/esitati järgmised arvamused.

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 Kihelkonna Vallavolikogu 27. juuni 2002. a otsusega nr 23 kehtestatud Kurevere külas Tõnise maaüksuse 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