



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

### **Karala külas Randeli ja Liiva-Toomuse maaüksuste detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

Lümanda Vallavolikogu 23. märtsi 2004. a otsusega nr 77 on kehtestatud Karala külas Randeli ja Liiva-Toomuse maaüksuste detailplaneering. Planeeringuala suurusega ca 17 ha hõlmab Karala külas Randeli katastriüksust (katastritunnus 44001:002:0192, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 179 360 m<sup>2</sup>) ja Vahetüki katastriüksust (katastritunnus 44001:002:0055, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 40 008 m<sup>2</sup>). Detailplaneeringu eesmärgiks on puhkeküla rajamine. Planeeringuga kavandati 30 krunti suurusega 0,38 - 1,37 ha, millest igale krundile nähti ette ehitusõigus 100 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga puhkemaja ehitamiseks. Planeeringulahendust ellu viima ei ole hakatud, samuti ei ole moodustatud planeeringujärgseid katastriüksuseid. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardil on kuvatud planeeringuala kirdenurgas puurkaev. Tegemist on Mäe talu 1935. aastal rajatud kaevuga ning ehitisregistris Vahetüki katastriüksuse osas kaevu andmed puuduvad, seega eelduslikult on kitsenduste kaardil kuvatud kaevu asukoht ekslik.

Planeeringuala asub suures osas Karala-Pilguse hoiualal, piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Karala-Pilguse loodus- ja linnualana. Keskkonnaamet on 06.07.2022 kirjaga nr 7-9/22/11266-2 andnud hoiuala osas seisukoha, et detailplaneeringu elluviimine, sh väiksemas mahus, ei ole võimalik, kuna tegevus kahjustab kaitstavate alade kaitse-eesmärkide saavutamist. Kuna detailplaneering on kehtestatud enne hoiuala moodustamist, siis detailplaneeringu koostamisel ja kehtestamisel ei ole hoiuala kaitse-eesmärkidega arvestatud ega hinnatud kavandatud tegevuse mõju hoiuala kaitse-eesmärkidele.

Hoiuala on elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused. Hoiuala moodustatakse loodusliku loomastiku, taimestiku ja seenestiku soodsa seisundi tagamiseks. Maaüksustel on registreeritud järgmiste hoiuala ja loodusala kaitse-eesmärgiks seatud järgmiste poollooduslike koosluste esinemine: rannaniidud (1630\*), kadastikud (5130), kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210\*), lood (6280\*) ja sinihelmikakooslused (6410). Rannik on oluline I kaitsekategooria linnuliigi elupaigana. Piirkonnas esineb kaitsealuste taimeliikide kasvukohti.

Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 14 lg 1 punktide 6, 7 ja 8 alusel on hoiualal keelatud valitseja nõusolekuta anda projekteerimistingimusi ja ehitusluba ning lubada ehitada ehitustealise kohustusega ehitist. Karala-Pilguse hoiualal on seega ehitustegevuseks vajalik hoiuala valitseja Keskkonnaameti nõusolek. Keskkonnaamet on oma 06.07.2022 kirjas nr 7-9/22/11266-2 toonud välja, et ehitustegevus läheb vastuollu hoiuala kaitse-eesmärkidega, kuna ehitustegevuse tõttu väheneb kaitstava koosluse pindala, kahjustatakse koosluse terviklikkust ja hävib sellele kooslusele eriomane struktuur. Nende mõjude tõttu saab koosluse soodne seisund kahjustatud. Puhkemajade ja juurdepääsuteede rajamisel väheneb kaitstavate koosluste levikupindala. Ehitamise tõttu toimub koosluste tervikliku massiivi killustamine (fragmenteerimine). Kooslus ei toimiks enam tervikliku ökosüsteemina. Kaitstavad kooslused hävivad otseselt ehitiste all ja neid

ümbritseval tekkiva tugeva inim mõjuga alal. Ehitamisega kooslustele omane ökoloogiline struktuur kaob, sest hävivad alale omased elemendid (nt alale ainuomased taime- ja putukaliigid hävivad, mullakamar saab kahjustatud jne) ning ala terviklikkust kahjustatakse. Ümbritsevale alale tekivad kaudsed mõjud tulenevalt inimtegevusega koosluse levikualal (tallamiskoormuse suurenemine, veerežiimi muutused, pesitsevate lindude häirimine jmt). Toimub koosluste degradeerumine. Ala ei ole olnud varasemalt hoonestatud.

Eelnevast tulenevalt Randeli ja Liiva-Toomuse maaüksuste detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevust hoiuala osas ei ole võimalik ellu viia Kahtla-Kübassaare hoiuala ja Natura 2000 alade kaitse eesmärke kahjustamata ning tegevusega kaasneb nende soodsa seisundi kahjustamine. Seega on tegevus vastuolus LKS § 32 lõike 2 ja §-ga 70.

Osa planeeringualast asub hoiualast väljas. Sellele alale on kavandatud 3 puhkemaja krundi suurustega 0,54 – 0,68 ha. Sellele alale ulatub II kategooria kaitstava taimeliigi kasvukoht.

Planeeringualal kehtib Lümada valla üldplaneering (kehtestatud Lümada Vallavolikogu 21. augusti 2008. a määrusega nr 66, edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu kaardile hoiuala osas juhtfunktsiooni määratud ei ole, tegemist on põllu- ja metsamajandusmaaga, ning hoiualast väljaspool olev ala asub reserveeritud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Elamumaa juhtfunktsioon üldplaneeringu alusel on ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekorruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktse hoonestusega aladel ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksus hajaasustuses. Üldplaneeringuga on määratud lähtetingimused detailplaneeringute koostamiseks Atla-Karala piirkonnas, mille alusel ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1 ha. Suurim lubatud ehitusalune pindala on 10% krundi pindalast. Üldplaneeringu kohaselt Karala-Pilguse hoiuala piires toimub elamuehitus vaid endistel taluõuedel.

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

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 1 punkti 1 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa 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 21 aastat, detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ja tulenevalt hoiualast ei ole detailplaneeringut võimalik hoiuala ulatuses ellu viia.

PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. Mõistet „lähiaastad“ seaduses sisustatud ei ole. Detailplaneering on kehtestatud ca 21 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 tulenevalt muutunud keskkonnanalastest normidest. Lähiaastaid on kaudselt defineeritud planeerimisseaduses, kus on viidatud, et 5 aasta möödumisel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada. Omanike õigustatud ootus detailplaneeringu realiseerimiseks on muutunud väga väheseks, sest lähiaastad detailplaneeringu realiseerimiseks on igal juhul möödunud.

PlanS § 140 lõike 2 kohaselt detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Käesoleval juhul on detailplaneeringuga ette nähtud kruntide veevarustus ühise puurkaevu ja veevarustus veetorustiku baasil, mis on kavandatud tänasele hoiualale. Samuti on hoiualale kavandatud uus alajaam. Eelnevast tulenevalt on Saaremaa vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine üksnes hoiuala osas ei ole võimalik, kuna planeeringu terviklahendus ei ole tagatud pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Seetõttu tuleb detailplaneering tervikuna kehtetuks tunnistada.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu xx.xx.2025 kirjaga nr xxx kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt esitati detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu xx.xx.2025 kirjaga nr xxx arvamuse andmiseks planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja planeeringualaga piirnevatele katastriüksuste omanikele. Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Keskkonnaamet xx.xx.2024 kirjaga nr xxx ja Päästeamet xx.xx.2025 kirjaga nr xxx.

KeA hoiuala valitsejana toob oma kirjas välja, xxx.

Kirjas määratud tähtjaks arvamusi xxx

Esitatud arvamuste alusel on otsuse eelnõud täiendatud.

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 ei kahjusta avalikke huve ega riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õiguseid ja huve oluliselt, kuna omanike õigustatud ootus detailplaneeringu realiseerimiseks on muutunud väga väheseks, sest lähiaastad detailplaneeringu realiseerimiseks on igal juhul 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. Planeeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks on kohaliku omavalitsuse üksus ning kohaliku omavalitsuse ülesanne on kehtestatud detailplaneeringute ülevaatamine ajakohasuse ja elluviidavuse osas.

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 Lümända Vallavolikogu 23. märtsi 2004. a otsusega nr 77 on kehtestatud Karala külas Randeli ja Liiva-Toomuse maaüksuste 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.