



Kuressaare
{regNumber}

{adoptionDateTime} nr

Merise külas Suure kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Mustjala Vallavolikogu 28. november 2003. a otsusega nr 35 on kehtestatud Merise külas Suure kinnistu detailplaneering. Planeeringuala hõlmab Merise külas ca 225 ha suurust territooriumi, hõlmates 91 elamumaa, 12 maatulundusmaa, 9 transpordimaa ja 6 üldkasutatava maa katastriüksust. Planeeringuala on nähtav otsuse lisas oleval planeeringuala plaanil. Detailplaneeringu eesmärgiks oli loodussõbralikest ehitusmaterjalidest suvemajade ehitamine, infrastruktuuri väljaarendamine planeeritaval maal. Saaremaa vallavalitsusele teadaoleva informatsiooni kohaselt on käesolevaks hetkeks moodustatud krundid ja rajatud 5 puurkaevu, kuid hoonete detailplaneeringujärgset ehitusõigust realiseerima ei ole asutud. Ehitisregistri kohaselt on väljastatud load järgnevate rajatiste ehitamiseks: Merise küla Suure maaiüksuse juurdepääsuteed (2007.a.), 0,4kV maakaabelliin (2008.a.), 10 kV maakaabelliin (2008.a.), 10/0,4kV alajaam ja jaotusseade (2008.a.), 0,4kV maakaabelliin (2008.a.), veevarustus (külmaveetorustik, 2009.a.).

Suure kinnistu detailplaneeringu kõrval asub Metsa-Kuke detailplaneering (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 24. märts 2017. a otsusega nr 13), mille eesmärgiks on elamuehituseks kruntide moodustamine, kruntidele hoonestusalade ning sihtotstarvete määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsuteede võimalike asukohtade määramine. Suure kinnistu detailplaneeringu ümbruses on üksikud hoonestatud katastriüksused (Sihi, Uue-Lõuka ja Vörke katastriüksused). Suure kinnistu detailplaneeringuala piirneb läänest Lõuka lahe ja Läänemerega, planeeringuala keskosas asub Jaha järv.

Detailplaneeringuala asub osaliselt Koorunõmme hoiualal ja osaliselt Koorunõmme looduskaitsealal (planeeringuala asendiplaan toodud otsuse lisana). Mõlemad kuuluvad Natura 2000 võrgustikku Koorunõmme loodusala ja Koorunõmme linnualana.

Saaremaa vald küsis 22.11.2023 kirjaga nr 5-2/6303-1 Keskkonnaameti (edaspidi KeA) seisukohta Suure kinnistu detailplaneeringu elluviimise võimalikkuse osas. KeA oma 09.12.2023 kirjas nr 6-2/23/23653-2 on seisukohal, et Suure kinnistu detailplaneeringuga planeeritud ehitustegevust kavandatud kujul ja mahus ei ole võimalik ellu viia. Toetudes KeA seisukohtadele, loodusliku olukorra muutustele ja ajaperioodile, mille jooksul ei ole detailplaneeringut tervikuna ellu viidud, on alljärgnevalt toodud mitmeid põhjendusi Suure kinnistu detailplaneeringu edasise elluviimise mitte võimalikkuse kohta.

Eesti looduse infosüsteemi (edaspidi EELIS) andmetel jäävad detailplaneeringualale suures ulatuses II kaitsekategooria taimeliikide ning III kaitsekategooria taime- ja loomaliikide elupaigad. Seejuures jäävad EELIS andmetel kaitsealuste liikide elupaigad nii Koorunõmme looduskaitsealale kui ka väljapoole kaitstavaid alasid. LKS § 55 lg 7 kohaselt on keelatud I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine. LKS § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. EELIS-i kantud II kaitsekategooria taimeliikide info on valdavalt juba ca 13 aastat vana ehk olulised asjaolud võivad

olla tänaseks muutunud. Hindamaks, kas ja mis ulatuses on ehitustegevus võimalik planeeringualal väljapool kaitseala, hoiuala ja ehituskeeluvööndisse jäävat osa, tuleb teha kaitstavate taimeliikide inventuur, et välja selgitada nende praegune levik planeeringualal.

Suure kinnistu detailplaneeringuala hoiualale jäävas osas on kogu ulatuses inventeeritud elupaigatüübid esmased rannavallid (1210), rannaniidud (1630*) ja vanad loodusmetsad (9010*), mis kuuluvad hoiuala ja/või loodusala kaitse-eesmärkide hulka. Looduskaitseeaduse (edaspidi LKS) § 14 lg 1 p-de 6 ja 8 kohaselt ei või hoiualal ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (KeA) nõusolekuta lubada ehitada ehitusteatise 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. Üldine põhimõte on, et ehitustegevus ei ole võimalik hoiuala kaitse-eesmärkideks seatud kooslustel tulenevalt LKS § 32 lg 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 kooslusele eriomane struktuur.

Detailplaneeringuala asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, mille ulatus on määratud LKS § 35 lg-ga 3¹. 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. Mustjala Vallavolikogu 29. aprill 2011. a otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla külade üldplaneeringuga (edaspidi *üldplaneering*) ei ole korduva üleujutusega alade piiri määratud, üldplaneeringu kaardil pole konkreetset detailplaneeringuala seal kehtivate piirangutega kajastatud, ehituskeeluvööndi vähendamist ei ole taotletud ega saadud. Seega on Suure kinnistu detailplaneeringualal korduvalt üleujutatava ala piir üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest ja ranna ehituskeeluvööndi ulatust arvestatakse sellest 200 m. Detailplaneering on kehtestatud enne üldplaneeringut ja LKS jõustumist ning selle koostamisel ei ole arvestatud korduvalt üleujutatava alaga ja sellest tulenevate piirangutega ega määratud korduvalt üleujutatava ala piiri. Planeeringualast 14 krunti on tervikuna ja 20 osaliselt ehituskeeluvööndis. Ehk siis ehituskeeluvöönd puudutab rohkemal või vähemal määral kokku 34 krunti. Lisaks jääb planeeringuala kahe krundi osas Jaha järve kalda ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on 25 m veepiirist ning tulenevalt LKS § 38 lg-st 2 metsamaal 50 m. Siiski saab välja tuua, et kõikide kruntide hoonestusalad on määratud väljaspoole ehituskeeluvööndit, kuid juurdepääsuteed jäävad osaliselt ehituskeeluvööndisse. Kehtivasse ehituskeeluvööndisse jäävatel aladel ei ole detailplaneeringuga määratud ehitusõigust võimalik realiseerida, kuna ehitamine on vastuolus LKS § 38 lg-ga 3.

Kogu planeeringualale jääv Koorunõmme looduskaitseala osa on kaitse all Maapere rauna sihtkaitsevööndina, mille kaitse-eesmärk on järvede, soo-, poollooduslike ja metsakoosluste ning kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse. Sihtkaitsevööndis on keelatud majandustegevus, loodusvarade kasutamine ja uute ehitiste ehitamine. Kaitsealale jäävas osas on olemasolevad Tagaranna-Jaha-Merise tee ning Kalamehe tänav, mis mõlemad on pinnasteed. Samuti jääb kaitsealale üks puurkaev. Kaitsekord võimaldab KeA nõusolekul neid ehitisi hooldada. Kuna hoonete ehitamine kaitsealale võimalik ei ole, puudub eeldatavalt ka põhjendatud vajadus kinnistute tarbeks muude rajatiste ehitamiseks. Seega pole Koorunõmme looduskaitseala kaitsekorrast tulenevalt võimalik sellel alal detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimine.

Natura 2000 võrgustiku ala puhul peab kavandatava tegevuse oluline mõju olema välistatud. Planeeringuga kavandatav tegevus aga ei välista olulise mõju puudumist, sest näeb ette ehitustegevust Natura 2000 alal, sh kaitse-eesmärgiks seatud kooslustel. Detailplaneeringu kehtestamisel ei ole hinnatud tegevuse mõjusid hoiuala, kaitseala ja Natura 2000 alade eesmärkidele. Osa planeeringualast asub küll väljaspool hoiuala, kaitseala ja ehituskeeluvööndit, kuid ka see ala on suures ulatuses kaitstavate taimeliikide elupaik.

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 üle 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.04.2024 kirjaga nr xx kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile. *PlanS* § 127 lg 2 kohaselt saadeti detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu xx.04.2024 kirjaga nr xx arvamuse andmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, Elektrilevi OÜ-le, planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja planeeringualaga piirnevatele katastriüksuste omanikele. Otsuse eelnõu on kooskõlastanud KeA xx.04.2024 kirjaga nr xx. Päästeametil xx.04.2024 kirja nr xx kohaselt vastuväited puuduvad.

Saaremaa vald on seisukohal, et looduskaitsealistest piirangutest tulenevalt ei ole Suure kinnistu detailplaneeringuga kavandatud tegevust planeeritud kujul ja terviklikuna võimalik ellu viia. Peale Suure kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist tuleb kavandatava tegevuse elluviimisel lähtuda kehtivatest õigusnormidest, Koorunõmme hoiuala kaitse-eesmärkidest, Koorunõmme looduskaitseala kaitse-eeskirjast ja Mustjala valla külade 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 osalist kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õiguseid 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 Mustjala Vallavolikogu 28. november 2003. a otsusega nr 35 kehtestatud Merise külas Suure kinnistu detailplaneering (planeeringuala asendiplaani toodud otsuse lisana).
2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

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