

RISTAL KEBA PARTNERID

Advokaadibüroo

Riigimetsa Majandamise Keskus
rmk@rmk.ee

Kliimaministeerium
info@kliimaministeerium.ee

06.12.2024

TAOTLUS

RISTAL KEBA PARTNERID Advokaadibüroo kliendiks on Mihkel Valk, kelle nimel esitame Riigimetsa Majandamise Keskusele ja Kliimaministeeriumile taotluse nõudega moodustada vastavalt kehtivale Lautri paadisadama detailplaneeringule maaüksus ning vormistada Mihkel Valk kasuks selle kasutusõigus.

I Faktilised asjaolud

1. Kõrgesaare Vallavalitsuse 04.05.2006 korraldusega nr 139 kehtestati Lautri paadisadama detailplaneering (edaspidi Lautri paadisadama DP). Lautri paadisadama DP on kooskõlas Kõrgesaare valla üldplaneeringuga (kehtestatud 17.01.2003), sest üldplaneering näeb ette, et Kaleste lahte rajatakse paadisadam.
2. Lautri Paadisadama DP koostati Mihkel Valgu (Valk) poolt vastavalt Kõrgesaare Vallavalitsuse poolt esitatud lähteseisukohtadele. Lautri paadisadama DP-ga kohustati Mihkel Valku taotlema Riigimetsa Majandamise Keskuselt (RMK) Lautri paadisadama maaüksuse moodustamist ning maa kasutusõigust. Muulide ehk lainemurdjate ehitamiseks ehitusloa taotlemisel pidi kaebaja esitama vallavalitsusele vee erikasutusloa.
3. Lautri paadisadama DP-ga nähti ette, et kaebajal on õigus ehitada riigi maa külge lainemurdjad ja ujuvkai ning maale võrgu-paadikuuri ehitusaluse pinnaga kuni 60 m².
4. Tuginedes Keskkonnaministeeriumi poolt 22.01.2007 väljastatud vee-erikasutusloale nr L. VT.EE-142426, väljastas Kõrgesaare Vallavalitsus 08.02.2007 korraldusega nr 25 ehitusloa Lautri paadisadama lainemurdjate ehitamiseks. Kõrgesaare Vallavalitsuse 08.04.2009 korraldusega nr 102 anti Lautri paadisadama lainemurdjatele ka kasutusluba nr 44.
5. Saades Keskkonnaministeeriumilt vee-erikasutusloa ja vallavalitsuselt ehitusloa, asus Mihkel Valk riigilt taotlema ka maakasutusõigust, mida riik ei ole tänaseni andnud ning on siiani viivitanud selles osas sisulise otsustuse langetamisega.

6. Seoses eeltooduga tegi Mihkel Valk ka pöördumise Õiguskantslerile, kes edastas 13.05.2019 toonasele keskkonnaministrile Rene Kokk ka soovituselise hea halduse tava põhimõtete järgimiseks, paludes Mihkel Valgu taotlus 0,92 hektari suuruse kaldaäärse maa-ala kasutusse saamiseks uuesti läbi vaadata ja lahendada.
7. Õiguskantsler märkis, et Lautri paadisadama DP hõlmab Kalana külas riigi omandis olevat kaldaäärset 0,92 hektari suurust riigile kuuluvat maa-ala (kinnisasjal registriosa numbriga 8651050, katastritunnus 39201:001:0633, pindalaga 1096,41 ha). Kehtiv haldusakt (sh planeering) on siduv ka riigile (HMS § 60 lg 2).
8. Õiguskantsler esitas oma kirjas hulgaliselt etteheiteid nii RMK-le kui ka toonasele Keskkonnaministeeriumile ning märkis oma pöördumise lõpus, et ootab Lautri paadisadama maa-ala kasutusõiguse lahenduse kohta Keskkonnaministeeriumilt vastust hiljemalt 15. juuniks 2019.
9. Keskkonnaministeerium vastas Õiguskantslerile 17.06.2019 kirjaga. Oma vastuses Keskkonnaministeerium märkis, et kuna Putkaste metskond 9 kinnisasi on vajalik Keskkonnaministeeriumi valitsemisalas avalike ülesannete täitmiseks ja RMK-le põhimäärusega pandud ülesannete täitmiseks, ei ole võimalik kinnisasja võõrandada ega kasutamiseks anda. Kuna kõnealuse maismaa ala kaitsekord näeb jätkuvalt ette, et sellele ei ole võimalik ühtegi detailplaneeringu kohast ehitist ehitada ning samuti on Putkaste metskond 9 kinnisasi jätkuvalt vajalik Keskkonnaministeeriumi valitsemisala ülesannetaks, esitame kohalikule omavalitsusele taotluse 2006.a kehtestatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.
10. Kuna käesoleva ajani ei ole Keskkonnaministeerium (nüüd Kliimaministeerium) eelviidatud taotlust kohalikule omavalitsusele esitanud ja Lautri paadisadama DP on jätkuvalt kehtiv haldusakt, mis on siduv ja täitmiseks kohustuslik ka riigile, siis esitab Mihkel Valk taotluse, et RMK eraldaks kooskõlas kehtiva Lautri paadisadama DP-ga Mihkel Valgule kasutamiseks detailplaneeringuga hõlmatud 0,92 ha suuruse maa-ala riigile kuuluvast Putkaste metskond 9 kinnistust.

II Taotluse õiguslik põhistus

11. Haldusmenetlus haldusakti andmiseks algab taotluse esitamisega (HMS § 35 lg 1 p 1) ning lõpeb haldusakti teatavastegemisega (HMS § 43 lg 1 p 1).

Nii nagu Õiguskantsler oma 13.05.2019 kirjas Keskkonnaministeeriumile märkis, siis kehtiv üldplaneering ja ka kehtiv detailplaneering väljendavad avalikku huvi taastada vana lautrikoht ja ligipääs merele ajalooliselt väljakujunenud kalapüügitraditsioonidega rannalal. Detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringust ja looduskaitseadusest tulenevate nõuetega. Detailplaneeringu järgi tuleb muuta mereäärse rannamaa sihtotstarvet, ja üldplaneeringu nõudeid järgides muuta senist maakasutust, et teha vajalik 0,92 ha maa-ala väikeujuvahendite randumismaaks ja rajada sinna paadisadama toimimiseks vajalikud ehitised ja rajatised. Riik ei ole teadaolevalt teinud midagi selleks, et muuta Lautri paadisadama

rajamist käsitlevat üldplaneeringut ja 2006. aastal kehtestatud detailplaneeringut, ega ole vaidlustanud lainemurdjate püstitamiseks antud ehitus- või kasutusluba.

Oma kirja punktis 24 rõhutas Õiguskantsler, et kõnealuses juhtumis sai avaldaja korduvalt vasturääkivat teavet. Kord teatas RMK avaldajale, et maad saab anda kasutusse hoonestusõiguse seadmisega avaliku enampakkumise korras, seejärel väitis aga, et looduskaitsealade eesmärkidel ei saa maad avaldaja kasutusse anda. Keskkonnaministeerium väitis esmalt, et planeeritava sadamaga ei kaasne keskkonnale negatiivset mõju. Hiljem teatas ministeerium, et sadama maad ei saa kasutusse anda, kuna see asub Kõpu looduskaitseala Kaleste sihtkaitsevööndis ja on vajalik RMK-le loodusobjektide hoiuks ning loodusõppe ja aktiivse puhkuse võimaluste pakkumiseks. Hiiumaa Keskkonnateenistus on samas öelnud, et sadama detailplaneering vastab valla üldplaneeringule ja lainemurdjate ehitus on kooskõlastatud tingimusel, et paadisadamale tuleb tagada avalik ligipääs ja kasutus, kuna see peab olema kaitseala tarbeks rajatav ehitus. Keskkonnateenistus ei ole üheski oma vastuses nimetanud sadama rajamisega kaasnevaid kahjulikke keskkonnamõjusid. Riigivara valitseja on jätnud inimesele õigeks ajaks ja arusaadavalt teatamata, et lainemurdjate kasutamiseks ja paadisadama rajamiseks ei ole võimalik riigi maad kasutusse anda (HMS § 36). Samuti ei ole tehtud midagi avalikus planeerimismenetluses kaasa rääkimiseks ja riigi seisukoha väljendamiseks. Peale selle on lastud avaldajal takistamatult teha märkimisväärsed kulutusi riigi maale ehitamiseks (RVastS § 7 lg 2). Kui isik kavandab riigi teadmisel kulukat tegevust, peab riik oma seisukoha maakasutuse suhtes selgelt teatavaks tegema kohe planeeritava tegevuse alguses ja arvestama seda seisukohta kõigis edaspidistes toimingutes.

(RVastS § 7 lg 1 ja lg 2). Kui inimesel on lastud aastatega tekkida muljel, et planeering on teostatav ja tal on lastud teha märkimisväärsed kulud, siis ei saa maakasutusõiguse andmisest niisama keelduda (HMS §-d 66, 67). **Otsus riigile kuuluva maa kasutusse andmise kohta tuleb vormistada igakülgsest põhjendatud haldusaktina (HMS § 35 lg 1 p 1, §-d 54–57).** Oma pöördumise alguses on Õiguskantsler ka selgitanud, et kui maa-ala kasutusõigust anda ei ole võimalik, siis tuleb taotlus rahuldamata jätta nõuetekohase haldusaktiga, mille avaldaja võib oma õiguste kaitseks kohtus vaidlustada.

12. Vaidlust ei saa olla asjaolu üle, et üldplaneeringuga on ette nähtud, et Kaleste lahte rajatakse paadisadam, sest tegemist on ajaloolise randumiskohaga M-18. Sadama rajamiseks on kehtestatud ka Lautri paadisadama DP, mis on kehtiv detailplaneering.

Sadamaseaduse § 2 p 1 sätestab, et sadam on veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised (edaspidi *sadamaehitis*).

Seega on sadama puhul tegemist sellise õigusliku konstruktsiooniga, kus sadamateenuseid (SadS § 3) saab osutada isik, kellel on kasutusõigus nii maa-alale kui ka veealale (SadS § 2 p-d 1 ja 2).

Sadama lainemurdjale on TTJA otsusega 12.05.2022 nr 1-7/22-218 antud hoonestusluba 50 aastaks.

- 13.** On oluline ka siinkohal välja tuua, et nii 17.01.2003, mil kehtestati ÜP kui ka 04.06.2006, mil kehtestati Lautri paadisadama DP, kehtis Vabariigi Valitsuse 19.02.1999 määrusega nr 64 vastu võetud Kõpu maastikukatiseala kaitse-eeskiri, mis sätestas, et kogu kaitsealal on valitseja nõusolekuta keelatud kehtestada detail- ja üldplaneeringuid (p 12 lg 4).

Seega kaitseala valitseja on olnud nõus nii ÜP-s olevate tingimustega, mille kohaselt Kaleste lahte rajatakse paadisadam, kuid ka Lautri paadisadama DP-ga, mille kohaselt rajatakse paadisadam, eraldatakse sadamale maa-ala ja ehitakse rannale paadikuur.

Need nõusolekud on antud enne kui hakkas kehtima ka käesoleval hetkel kehtiv Kõpu looduskaitseala kaitse-eeskiri. Kehtiv Kõpu looduskaitseala kaitse-eeskiri ei sätesta, et uue eeskirja kehtestamisega muutuksid varasemad katiseala valitseja antud nõusolekud kehtetuks. Seega kui kaitseala valitseja on eelnevalt lubanud kehtestada nii ÜP kui ka DP, siis ei saa ta nendest kooskõlastusest taganeda.

- 14.** Vaidlust ei ole asjaolu üle, et Lautri paadisadama DP maa-ala asub Kaleste sihtkaitsevööndis ning Kõpu looduskaitseala kaitse-eeskirja § 8 lg 2 kohaselt on Kaleste, sihtkaitsevööndi kaitse eesmärk metsaökosüsteemi arengu tagamine üksnes loodusliku protsessina.

Kõpu looduskaitseala kaitse-eeskirja § 9 lg 2 p 4 sätestab, et kaitseala valitseja nõusolekul on sihtkaitsevööndis lubatud tootmisotstarbeta ehitise püstitamine ja õpperadade rajamine kaitseala tarbeks ning olemasolevate ehitiste hooldustööd.

Kehtiv looduskaitseala eeskiri ei reguleeri olukordi kui varasemalt on juba katiseala valitseja poolt antud nõusolek ehitusõiguse saamiseks nii läbi ÜP kui ka DP.

Seega sätestab Kõpu looduskaitseala kaitse-eeskiri kaitseala valitsejale kohustuse kaaluda Mihkel Valk taotlust ja teha selle osas kaalutletud ja motiveeritud otsus (anda haldusakt).

- 15.** Leiame, et valitsejal on antud juhul lai kaalumisruum millistel tingimuste maa-ala kasutusse anda. Näiteks on maa-ala võimalik kasutusse anda lisatingimuste kehtestamisega, mille kohaselt on Lautri paadisadama DP maa-ala kasutaja kohustatud tagama alal metsaökosüsteemi arengu üksnes loodusliku protsessina.

Lisaks on kaitseala valitseja kohustatud kaaluma, kas paadikuuri ehitamine võib kaitse-eesmärki kahjustada ning kui see ei kahjusta kaitse-eesmärki, siis tuleb lubada paadikuuri ehitust, sest kehtiv detailplaneering on täitmiseks kohustuslik haldusakt.

Samuti on kaitseala valitseja kohustatud Mihkel Valk taotlust kaaluma ka seetõttu, et Mihkel Valk on riigi teadmisel ja heakskiidul eelnevalt teinud märkimisväärseid rahalisi kulutusi Lautri sadama rajatise (lainemurdja) ehitamiseks. Samuti on Mihkel

Valgul tekkinud seeläbi õiguspärane ootus, et talle riigi poolt lõpuks Lautri paadisadama DP-ga ikkagi ettenähtud maa-ala kasutusse antakse.

Ka on Mihkel Valgul õigus saada õigusselgust olukorrale ja eeldada, et riik lahendab tema taotluse mõistliku aja jooksul ning ei jäta teda aastateks ootama ega anna üksteisele vasturääkivaid seisukohti ja selgitusi.

- 16.** Hetkel valitseb olukord, kus Mihkel Valk on teinud märkimisväärseid rahalisi kulusi Lautri paadisadama väljaehitamiseks, kuid ehitatud lainemurdjad seisvad kasutult, sest sadamal puudub maa-ala, mida oleks õigus kasutada. Samas puudub ka otsus, kus maa-ala kasutusse andmisest oleks igakülgsest motiveeritult ja kaalutletult haldusaktiga keeldutud.

Võttes aluseks eeltoodud asjaolud palume:

Lahendada viivitamatult ja sisuliselt haldusakti andmisega Mihkel Valk taotlus ning moodustada Kalana külas riigi omandis olevast kinnistust (registriosa number 8651050, katastritunnus 39201:001:0633) vastavalt kehtivale Lautri paadisadama detailplaneeringule maaüksus suurusega 0,92 ha ning vormistada Mihkel Valk kasuks sellele kasutusõigus.

Lugupidamisega

/allkirjastatud digitaalselt/

Kelli Ristal
Vandeadvokaat
Mihkel Valk lepinguline esindaja