



Muhu Vallavalitsus
vald@muhu.ee

Teie 07.02.2022 nr 7-6/97
Meie 27.05.2022 nr 15-3/4648-1

Muhu valla üldplaneeringu heakskiitmine

Muhu Vallavalitsus esitas 07.02.2022 kirjaga nr 7-6/97 Muhu valla üldplaneeringu (edaspidi ka üldplaneering) Rahandusministeeriumile planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks. Koos üldplaneeringuga esitas kohalik omavalitsus üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) menetlemise dokumendid. Samuti avaliku väljapaneku ajal esitatud kirjalikud arvamused, mida üldplaneeringu koostamise ajal ei arvestatud, ja Muhu Vallavalitsuse põhjendatud seisukohad arvamuste arvestamata jätmise kohta.

Muhu valla üldplaneeringu koostamise peamiseks eesmärgiks on ehitusõiguse ja maakasutuse üldiste põhimõtete kaasajastamine kogu Muhu valla territooriumil. Üldplaneeringuga määratakse planeeringuala maakasutus- ja ehitustingimused; transpordivõrgustiku ja muu infrastruktuuri üldised asukohad jt valla arenguks olulised teemad. Ruumilise arengu üldised põhimõtted on kokkulepe, kuidas Muhu valla territooriumi edasi arendada ning need on aluseks alade kasutamise- ja ehitustingimuste määramisel. Planeeringuga tagatakse Muhu valla väärtuste säilimine ja võimaldatakse väärtuste otstarbekas kasutamine ning vastutustundlik arendamine. Üldplaneeringuga hõlmatav ala on kogu Muhu valla territoorium.

PlanS § 90 lõike 3 kohaselt üldplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel on riigihalduse ministri pädevuses:

- keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse ja üldplaneeringu õigusaktidele, maakonnaplaneeringule vastavuse kontrollimine;
- maakonnaplaneeringu muutmiseks nõusoleku andmine, kui üldplaneering sisaldab vastavat ettepanekut;
- üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute, kelle arvamusi üldplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja üldplaneeringu koostamise korraldaja ära kuulamine. Kui nimetatud isikud ära kuulamisel kokkulepet ei saavuta, esitab valdkonna eest vastutav minister nendele oma kirjaliku arvamuse arvestamata jäänud arvamuste kohta (PlanS § 90 lg 4).

1. Üldplaneeringu ja KSH menetluse vastavus õigusaktidele

Üldplaneering ja KSH algatati Muhu Vallavolikogu 17.02.2016.a otsusega nr 121. Üldplaneeringu koostamisel on lähtutud Saare maakonnaplaneeringust 2030+, Muhu valla arengukavast, vallas kehtivatest üldplaneeringutest, ruumilist arengut puudutavatest dokumentidest ning asjakohastest õigusaktidest. Üldplaneeringu koostamisel on juhitud planeerimisseaduses sätestatud üldplaneeringu ülesannetest. Lähtutud on planeerimise heast tavast, asjaomaste asutuste ja isikute seisukohtadest.

Üldplaneeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimused on toodud juhtotstarvete ja teemavaldkondade lõikes ning need on aluseks detailplaneeringute koostamisel ja projekteerimistingimuste andmisel nii ehitusteatise, ehitusloakohustusega hoonete kui ka ehitusloakohustusega ehitiste ehitamisel.

Üldplaneeringu koostamisega paralleelselt viidi läbi KSH. Selles on selgitatud, kirjeldatud ja hinnatud üldplaneeringu elluviimisega kaasnevat olulist keskkonnamõju, vajadusel on välja töötatud vastavad mõjude leevendusmeetmed, arvestades üldplaneeringu eesmärke ja käsitletavat planeeringuala. Planeeringulahenduse koostamisel on KSH tulemustega arvestatud. Üldplaneeringu eluviimisega ei kaasne olulist ega piiriülest keskkonnamõju.

Üldplaneeringuga on tehtud põhjendatud ettepanek mereranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks seletuskirja peatükis 7.2. „Mereranna ehituskeeluvööndi vähendamine“. Keskkonnaamet 15.12.2021 kirjaga nr 7-13/21/10693-6 ning täpsustusega 29.12.2021 kirjas nr 7-13/21/10693-7 on andnud nõusoleku konkreetsetes lõikudes ehituskeeluvööndi vähendamiseks, väljaarvatud kirjas väljatoodud aladel ja ulatuses.

Üldplaneeringu algatamisest teavitati Ametlikes Teadaannetes 25.02.2016, maakonnalehes 26.02.2016 Meie Maa, märtsis 2016. a. vallalehes Muhulane ja valla veebilehel. Koostöötegijaid teavitas vallavalitsus ka kirjalikult 01.03.2016. Eraldi kirjaga teavitati Eesti Keskkonnaühenduste Koda 08.03.2016, Hanila ja Orissaare Vallavalitsust 2.03.2016.

Üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus (edaspidi VTK) esitati 04.04.2016 koostöötegijatele ja kaasatavatele ettepanekute saamiseks. Üldplaneeringu lähteseisukohad ja KSH VTK avalikustati valla kodulehel 2016. a. aprillis koos koostöötegijate ja kaasatavate ettepanekutega.

Üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõude avalik väljapanek toimus 10.12.2018 - 31.01.2019. Teated avaliku väljapaneku toimumisest avaldati ajalehes Meie Maa 23.11.2018, detsembrikuu vallalehes Muhulane ja valla veebilehel. Lisaks avaldati meeldetuletus jaanuar 2019 vallalehes Muhulane. Üldplaneeringu ja KSH eelnõudega oli võimalik avaliku väljapaneku jooksul tutvuda Muhu vallamajas, Hellamaa külakeskuses ja valla veebilehel. Eelnõude avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 01.03.2019 Hellamaa külakeskuses. Avalikest aruteludest teavitati 23.11.2018 maakonnalehes Meie Maa, 2018 detsembri, 2019 jaanuari ja veebruarikuu vallalehtedes Muhulane ja valla veebilehel.

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehti üldplaneeringu ja KSH aruande eelnõus vajalikud muudatused. Informatsioon eelnõu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta avaldati ajalehes Saarte Hääl 22.09.2020, 2020 oktoobrikuu vallalehes Muhulane ja valla veebilehel.

Üldplaneeringu ja KSH aruande kooskõlastasid tingimusteta Lääneranna Vallavalitsus, Päästeamet, Põllumajandus- ja Toiduamet, Maaeluministeerium, Veeteede Amet, Lennuamet, Muinsuskaitseamet, Terviseamet. Tingimustega Kaitseministeerium, Keskkonnaamet, Maaamet, Maanteeamet. Kohalik omavalitsus on nende ametkondadega teinud koostööd ning arvestanud seatud tingimustega. Kooskõlastamistaotlusele jätsid vastamata Saaremaa Vallavalitsus, Politsei- ja Piirivalveamet. Mitte vastanud võib lugeda PlanS § 85 lõike 2 kohaselt üldplaneeringu ja KSH aruande vaikimisi kooskõlastanuteks.

Üldplaneering võeti vastu Muhu Vallavolikogu 30.07.2020 otsusega nr 140. Üldplaneeringu avalik väljapanek toimus 24.08.2020 - 22.10.2020. Materjalidega sai tutvuda Muhu vallamajas ja valla veebilehel. Üldplaneeringu vastuvõtmisest ja üldplaneeringu avaliku väljapaneku toimumisest teavitati e-kirjaga koostöötegijaid ja kaastavaid 06.08.2020, ajalehes Saarte Hääl 04.08.2020, vallalehes Muhulane septembrikuus ja valla veebilehel. Üldplaneeringu avalikku väljapaneku aega pikendati 30 päeva võrra, ning teade pikendamisest avaldati 22.09.2020 maakonnalehes Saarte Hääl ja oktoobrikuu 2020 vallalehes Muhulane.

Üldplaneeringu avaliku väljapaneku jooksul esitati 11 arvamuskirja. Planeeringu koostamise korraldaja seisukohti arutati vallavalitsuse istungitel ja volikogu arengukomisjoni 12.10.2020 ja 26.10.2020 koosolekul. Üldplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 29.10.2020 Hellamaa külakeskuses ja veebikeskkonnas. Avalike arutelude toimumisest teavitati koostöötegijaid ja kaasatavaid 06.08.2020. Teated avalike arutelude toimumise kohta avaldati ajalehes Saarte Hääl 04.08.2020, vallalehes Muhulane septembrikuus ja valla veebilehel.

Planeeringu koostamise korraldaja seisukohad üldplaneeringu avalikustamisel esitatud arvamuste kohta kinnitati vallavalitsuse 21.09.2021 istungil. Vallavalitsuse 04.10.2021 toimunud istungil täpsustati vallavalitsuse seisukohti vastavalt avalike arutelude käigus kokkulepitule. Vallavalitsuse 04.10.2021 istungil täpsustatud seisukohad edastati arvamusi esitanud isikutele 11.10.2021. Informatsioon avaliku väljapaneku ja arutelu tulemuste kohta avaldati ajalehes Saarte Hääl 28.11.2021, vallalehes Muhulane detsembrikuus ja valla veebilehel.

Rahandusministeerium on seisukohal, et Muhu valla üldplaneeringus on kohaliku omavalitsuse väärtusi ja vajadusi arvestades täidetud planeerimisseaduses sätestatud üldplaneeringu ülesanded. Planeeringulahendus on kaalutletud ja põhjendatud ning lähtuvalt arenguvajadustest on seatud põhimõtted ning maakasutus- ja ehitustingimused ruumilise keskkonna arenguks. Muhu valla üldplaneeringu koostamisel on arvestatud kehtivate õigusaktidega ning lähtutud PlanS §-s 75 üldplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Üldplaneeringu ja KSH menetlus on läbi viidud planeerimisseaduses sätestatud avaliku menetluse nõudeid järgides.

2. Üldplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule

Planeerimisseaduses sätestatud põhimõtete kohaselt on kehtestatud maakonnaplaneering üldplaneeringu koostamise aluseks. Muhu valla üldplaneeringuga ei tehta ettepanekut Saare maakonnaplaneeringu 2030+ muutmiseks.

Muhu üldplaneeringuga täpsustatakse korduva üleujutustega ala ja mereranna ehituskeeluvööndit. Täpsustamise aluseks on korduva üleujutusega alade määramiseks ja ehituskeeluvööndi täpsustamiseks koostatud analüüs „Muhu valla korduva üleujutusega alade kaardistamine ja ettepanekud ehituskeeluvööndi vähendamiseks Muhu valla üldplaneeringus“.

Üldplaneeringuga täpsustatakse väärtuslike maastike maakasutus- ja ehitustingimusi kohalikest oludest tulenevalt ning roheline võrgustiku piire lähtuvalt olemasolevast ja kavandatud maakasutusest.

3. Rahandusministeeriumi arvamused üldplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja arvestamata jäänud arvamuste kohta

Üldplaneeringu avaliku väljapaneku (24.08.2020–22.10.2020) kestel esitati kirjalikke arvamusi üldplaneeringu lahenduse kohta. Muhu Vallavalitsus vastas kõigile arvamustele ning korraldas avaliku arutelu 29. oktoobril 2022 Hellama külakeskuses. Avalike arutelude järgselt ei jõutud kokkuleppele üheksa kodaniku ja kahe riigiameti esitatud arvamuste osas.

Tulenevalt PlanS § 90 lõike 3 punktist 2 korraldas Rahandusministeerium üldplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute, kelle arvamusi avalikul väljapanekul ei arvestatud, ja kohaliku omavalitsuse esindajate seisukohtade ärakuulamised 29.03.2022 Hellamaal ja 30.03.2022 Liival. Kirjalikuks ärakuulamiseks saatis Rahandusministeerium 05.04.2022 kirja Andres Sõnajalale, kes esitas oma vastuväite peale avalikustamise perioodi lõppemist, kuna avalikustamise perioodil ei olnud tal teavet Keskkonnaameti ehituskeeluvööndi vähendamata jätmise kohta temale kuuluval Toomi kinnistul. Seejuures lähtuti asjaolust, et avaliku väljapaneku käigus polnud Toomi kinnistu omanikul veel võimalust arvamuse esitamiseks, kuna alles pärast avalikku väljapanekut ei nõustunud Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamisega Toomi kinnistul (Keskkonnaameti 15.12.2021 kiri nr 7-13/21/10693-6 ning täpsustus 29.12.2021 kirjas nr 7-13/21/10693-7).

Ärakuulamiste tulemusena jõudsid Muhu Vallavalitsuse esindajad kokkuleppele Muinsuskaitseametiga ja arvamuste esitajatega Rein Lembit Vaske; Rain Leht, Riina Leht, Kristjan Leht, Karin Harkmaa, Siim Harkmaa.

Ärakuulamise tulemusena digiallkirjastas 08.04.2022 Rein Lembit Vaske kokkuleppe Muhu Vallavalitsusega.

Kokku lepiti järgmises:

- Üldplaneeringuga sätestatav ilusa vaatega ala ei sea täiendavaid kitsendusi Raugi külas Kasesääre maaüksusel asuva elamu juurde kõrvalhoonete ja elamu teenindamiseks vajalike rajatiste rajamiseks.

- Omatarbeks rajatava väiketuuliku kavandamisel tuleb lähtuda üldplaneeringu peatükis 6.8.2 sätestatud tingimustest. Väiketuuliku rajamise võimalikkus ja maksimaalne lubatud kõrgus selgitatakse välja koostöös Kaitseministeeriumiga.
- Elamukompleksiga mitte seotud rajatiste (nagu linnuvaatlusplatvorm jms) rajamine Kasesääre maaüksusele ilusa vaatega alale on lubatav, kui rajatis ei jää maastikul domineerima. Rajatiste kõrgus ei tohi kõrghaljastuse olemasolul seda üldjuhul ületada.
- Nimetatud kokkulepe fikseeritakse üldplaneeringu kehtestamise otsuses.
- Kohaliku kaitse all olevate Peedu pankade hooldustingimused (sh kõrghaljastuse säilitamise ulatus) sätestatakse kaitsekorralduskava koostamise raames. Kuni kaitsekorralduskava koostamiseni säilitatakse võimalusel Peedu maaüksusel olemasolev kõrghaljastus.

Ära kuulamise tulemusena allkirjastasid 07.04. 20202 Rain Leht, Riina Leht, Kristjan Leht, Karin Harkmaa, Siim Harkmaa kokkuleppe Muhu Vallavalitsusega.

Kokku lepitati järgmises:

- Muhu valla üldplaneeringus ei määrata Pallasmaa küla Riina park katastriüksusele (47801:003:0076) sadamamaa juhtotstarvet.
- Riina park katastriüksuse arendamist puudutavad asjaolud (sadama rajamine, ehituskeeluvööndi vähendamine, hoonestuse kavandamine, juurdepääsud jms) lahendatakse läbi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise, mille käigus hinnatakse vajadusel ka tegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid.
- Detailplaneeringu algatamiseks esitavad planeeringulahendusest huvitatud isikud vallale vastavasisulise taotluse.
- Nimetatud kokkulepe fikseeritakse üldplaneeringu kehtestamise otsuses.

Muinsuskaitseameti ja Muhu Vallavalitsuse esindajad jõudsid kokkuleppele 30.03.2022 toimunud ära kuulamisel, mille tulemusena lisati üldplaneeringu seletuskirja peatükk „Arheoloogiatundlikud alad“, mis sõnastati järgnevalt: „Muinsuskaitseamet on kaardistamas teadaolevaid ja võimalikke arheoloogiliselt väärtuslike alasid, kus võib kõige tõenäolisemalt olla säilinud jälgi muinas- ja keskaegsetest asustusüksustest (sh elupaigad, matmispaigad, tööpaigad jne). Täiendustega seletuskirja esitas 11.04.2022 Muhu Vallavalitsus Rahandusministeeriumile e-kirjaga.

Planeerides arendustegevust ja/või ehitustöid/kaevetöid, tuleb arheoloogilise kultuurikihi olemasolu võimalusega arvestada. Leiu puhul tuleb tegevustes lähtuda muinsuskaitseseadusest.

3.1. Arvestamata jäänud arvamused

Vastavalt PlanS § 90 lõikele 4 annab valdkonna eest vastustav minister kirjaliku seisukoha nende üldplaneeringu avalikul väljapanekul arvestamata jäetud Mario Talvite ning ära kuulamisele mitte ilmunud kodanike Katrin Otsa, Anne-Ly Otsa, Sabina Kauksi, Inna Ligi, Jaan Tamme, Martti Remmelga, Andres Kindeli, Indrek Võerase arvamuste kohta, mille osas ära kuulamise tulemusena vaidlevad osapooled – arvamuste esitajad ja kohalik omavalitsus – kokkuleppele ei jõudnud. Samuti kirjalikult läbi viidud ära kuulamise tulemusena Andres Sõnajalale.

3.1.1. Mario Talvist on arvamisel, et omandiõiguse piirangu kaudu on piiratud ettevõtlusvabadust. Üldplaneeringuga piiratakse äritegevust, sest piiratakse päikesepaneelide rajamist. Erinevad probleemid on olnud põllumajandusmaaga seonduva seaduse menetlemise ajal, mis viitavad omandiõiguse piiramisele. Vallavalitsus saatis kirja, et ei nõustuta soovitud väärtusliku põllumajandusmaa piirangutest välja arvamise. Küsimus on, miks seda punkti üldplaneeringusse üldse pannakse.

Muhu Vallavalitsus on selgitanud, et seadusest tulenevalt on kohustus määrata väärtuslikud põllumajandusmaad, mistõttu ei ole võimalik nõustuda ettepanekuga. Nimetatud katastriüksustel asuvad väärtuslike põllumajandusmaade tunnusele vastavad põllud. Üldplaneering ei välista täielikult väärtuslikule põllumaale päikesepaneelide rajamist, lubatud on oma tarbeks päikesepargi rajamine.

Rahandusministeerium nõustub Muhu Vallavalitsuse selgitustega ja lisab, et väärtuslike põllumajandusmaade määramise aluseks on Saare maakonnaplaneering 2030+, millest lähtuvalt on ka arvamuse esitaja katastriüksus määratud väärtuslikuks põllumaaks. PlanS § 75 lõike 1 punkti 14 kohaselt on üldplaneeringu ülesandeks väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Seega on üldplaneering koostatud vastavuses planeerimiseseaduse ja maakonnaplaneeringuga.

Üldplaneeringu koostamisel on vallavalitsus teinud koostööd Maaeluministeeriumiga ja planeeringu on ministeerium ka kooskõlastanud, mistõttu heakskiidu andja saab lugeda üldplaneeringu vastavaks väärtusliku põllumajandusmaa nõuetele. Kooskõlastamise eesmärgiks on tagada, et kohalik omavalitsus võtab vastu ja paneb avalikule väljapanekule üldplaneeringu, mille vastavust õigusaktidele ja üldisele huvile on kinnitanud riigiasutus.

Üldplaneeringus seletuskirja peatükis 5.12. „Väärtuslik põllumajandusmaa“ on seatud tingimus, mis lubab paigaldada päikese abil elektrit tootev taastuvenergia tootmiseseade. Peatükis 6.8.3 „Päikeseenergia“ on fikseeritud, et päikeseparkide väärtuslikule põllumajandusmaale ja kohaliku tähtsusega põllumajandusmaale rajamine on lubatud vallavalitsuse igakordse kaalutusotsuse alusel juhul, kui eesmärk on hoonete päikeseenergiaga varustamine, st tootmine valdavalt omatarbeks.

Muhu Vallavolikogu 30.07.2020 otsusega nr 140 on üldplaneeringu vastu võtnud ja sellega pidanud planeeringulahendust sobivaks ja otstarbekaks. PlanS § 4 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. Üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse kohaselt kohaliku elu küsimuste iseseisev ja lõplik otsustamine ja korraldamine, sh ruumiline planeerimine.

3.1.2. Katrin Ots teeb ettepaneku mitte arvata Tamse küla Mäeotsa kinnistut (47801:002:0416) väärtusliku põllumaade hulka ning säilitada hetkel kehtivas üldplaneeringus sätestatud tingimused ja olukord Mäeotsa kinnistu suhtes. Mäeotsa katastriüksus ei ole kehtiva üldplaneeringu kohaselt väärtuslik põllumaa ning hoonestuse rajamine sinna on lubatud. Mäeotsa kinnistule on tekkinud Muhule iseloomulik looduslik kadakane puisniit, mida maaomanik soovib säilitada.

3.1.3. Anne-Ly Ots teeb ettepaneku mitte määrata Tamse küla Muhu-Otsa katastriüksuse (47801:002:0415) juhtotstarbeks väärtuslikku põllumajandusmaad. Maaomanik soovib Muhu-Otsa kinnistut hoonestada. Vald on väljastanud projekteerimistingimused elamu rajamiseks, sõlmitud on elektrivõrguga liitumise leping ja uue hoone projekteerimine on lõpusirgel. Praegune Muhu-Otsa kinnistu on ajalooliselt olnud Otsa talu hoovi- ja majapidamismaa, kus ei ole kunagi haritud põldu selle kivise pinnase tõttu. Kinnistu lõunapoolset serva on kasutatud heinamaana. Kehtivas üldplaneeringus ei ole maa väärtuslike põllumaade hulka arvatud. Katastriüksuse keskele on tänaseks kasvanud mitmed suured puud ning enamus maast on kaetud kadakatega. Maaomanik on seisukohal, et nimetatud asukohta põllumaa moodustamine ei sobitu küla struktuuriga ning külade arengut ei tohiks piirata läbi väärtusliku põllumajandusmaa määramise.

Muhu Vallavalitsus on selgitanud, et Tamse küla Mäeotsa ja Muhu-Otsa katastriüksused on kõrvuti asetsevad kinnistud. Tänaseks on mõlemale antud välja projekteerimistingimused elamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks. Mõlemale kinnistule saab ehitada ja vallavalitsus on seda ka vastuskirjades välja toonud. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist väärtusliku põllumajandusmaaga, kuid maakonnaplaneeringu alusel on need kinnistud väärtuslikud põllumajandusmaad. Muhu Vallavalitsus ei arvestanud ettepanekut, kuna leidis, et antud maaüksuse osas ei ole põhjendatud väärtusliku põllumajandusmaa piiride muutmine, ning maaomaniku poolt kirjeldatud tegevuse elluviimine katastriüksusel on võimalik ka üldplaneeringu tingimusi arvestades.

Rahandusministeerium on seisukohal, et üldplaneering koostatud vastavuses PlanS § 75 lõike 1 punktis 14 seatud üldplaneeringu ülesandega – väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine. Samuti Saare maakonnaplaneeringuga 2030+. Üldplaneeringu on kooskõlastanud asjaomased riigiametid, kes kooskõlastamisega on kinnitanud üldplaneeringu vastavust õigusaktidele ja üldisele huvile. Maaeluministeerium on 28.08.2019 üldplaneeringu kooskõlastanud, mistõttu heakskiidu andja saab lugeda Muhu valla üldplaneeringu vastavaks väärtusliku põllumajandusmaa nõuetele.

Muhu Vallavolikogu 30.07.2020 otsusega nr 140 on üldplaneeringu vastu võtnud ja sellega pidanud planeeringulahendust sobivaks ja otstarbekaks. Juhul kui üldplaneering on koostatud vastavuses õigusaktidega, on selle sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse kohaselt kohaliku elu küsimuste iseseisev ja lõplik otsustamine ja korraldamine, sh ruumiline planeerimine.

3.1.4. Sabina Kaukis, Inna Ligi ja Jaan Tamm on eriarvamusel katusekalde muutmise osas ning on esitanud ettepaneku säilitada kehtivas üldplaneeringus sätestatud kitsendus katusekaldele ja määrata lubatud vahemikuks 37-45 kraadi. Tegemist on traditsioonilise kaldega ning erandeid saab põhjendades alati teha. Abihoonetel ei pea kallet määrama, piisab viilkatuse nõudest. Katusekaldel on külamaastikul esteetiliselt äärmiselt suur roll, samuti ei ole keeruline 35 kraadist viilkatust kaasaegses võtmes lahendada. Hetkel kehtivad tingimused koos erandi tegemise võimalusega on taganud suhteliselt hea visuaalse pildi, mis satub ohtu, kui lubatakse rajada madalama kaldega hooneid. Kuna üldplaneering rõhutab kogu saare miljööväärtuslikkust, tuleks rangematest ehituspiirangutest rääkida kogu saare ulatuses, mitte ainult ajaloolistes külasüdametes.

Muhu Vallavalitsus on selgitanud, et arvamuse esitajad tegid väga palju sisukaid ettepanekuid, millest suurem osa võeti arvesse ja täiendati seletuskirja. Valla vastuskirjale antud vastuses

leidsid arvamuste esitajad, et katusekalle peaks jääma 37-45 kraadi. Kohalik omavalitsus täpsustas seletuskirja selliselt, et küla südames on määratud katusekalle 37-45 kraadi ja mujal 30-45 kraadi ja põhjendatud juhul on võimalik nõuda karmimat või leebemat tingimust, sest palju on küsitud madalamat katusekallet, just metsa sees, külasüdamest eemal. Vallavalitsus teeb kaalutluse projekteerimistingimuste andmisel. 30-kraadine katusekalle on valmis projektmajade puhul. Viilkatuse nõue jääb üldplaneeringusse. Alla 30 kraadist katusekallet üldplaneering ette ei näe. Tingimus on eluhoonete ja kõrvalhoonete kohta. Selles osas on kooskõlastus saadud ka Muinsuskaitseametilt. Praegusel juhul on lähtutud asjaolust, et kogu Muhu on miljööväärtuslik ala.

Rahandusministeeriumi hinnangul on Muhu Vallavalitsus esitatud ettepanekut kaalunud ja seda osaliselt ka arvestanud. Järgitud on PlanS § 10 lõikes 1 sätestatud planeerimise põhimõtet, mille kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

PlanS § 4 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate üldplaneeringute olemasolu. Üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 3 lõike 1 kohaselt on kohaliku elu küsimuste iseseisev ja lõplik otsustamine ja korraldamine. Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 1 kohaselt on haldusorganile seadusega antud volitus kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel.

Antud juhul on tegemist üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse hindamisega, mille üle otsustamine ei ole riigihalduse ministri pädevuses. Seega, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate huvide arvesse võtmisel ning üldplaneeringuga kavandatavate maakasutus ja ehitustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

3.1.5 Martti Rimmelga ettepanek on vähendada ranna ehituskeeluvööndit Kuivastu küla Rimmelga katastriüksusel (47801:008:0236) olemasoleva pinnasteeni. Ehituskeeluvööndi vähendamise eesmärk oleks üksikelamu rajamine rannikule lähemale.

Muhu Vallavalitsus on selgitanud, et pool Rimmelga kinnistut on ehituskeeluvööndis. Siin ei ole määratud üleujutusala. Kinnistu on elamumaa sihtotstarbega ning hoonestatud. Kinnistu merepoolses osas ei ole ajalooliselt hoonestust olnud, hoonestuse rajamine soovitud asukohta ei sobitu Kuivastu küla väljakujunenud struktuuriga ning suur osa katastriüksusest (sealhulgas soovitud hoonestusala) asub kohaliku tähtsusega põllumajandusmaal, mis loetakse üldjuhul ehitustegevust välistavaks alaks. Muhu Vallavalitsus ei nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamisega, sest vähendamine ei ole põhjendatud. Kui edaspidi on soov ehitada, siis ainus võimalus oleks kaaluda küla ajaloolise asustuse serva, antud juhul seda arvamuse esitaja ei taha.

Rahandusministeerium on seisukohal, et kohalik omavalitsus on kaalunud ja põhjendanud üldplaneeringu lahenduse valikut ning sellega täitnud haldusmenetluse seaduse § 4 lõikes 1 seatud kaalutlemise kohustuse. Antud selgitused ja põhjendused on asjakohased. Järgitud on PlanS § 10 lõikes 1 sätestatud planeerimise põhimõtet, mille kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi,

kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Muhu Vallavolikogu 30.07.2020 otsusega nr 140 on üldplaneeringu vastu võtnud ja sellega pidanud planeeringulahendust sobivaks ja otstarbekaks. Vastuvõtmisega on volikogu kinnitanud, et üldplaneering vastab õigusaktidele, on koostatud vastavuses valla ruumilise arengu eesmärkidega ning üldplaneeringu koostamisel on võetud arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi (PlanS § 86 lg 2). Üldplaneeringu on kooskõlastanud asjaomased riigiametid ja ministriumid.

Antud juhul on tegemist üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse hindamisega, mille üle otsustamine ei ole riigihalduse ministri pädevuses. Seega, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate huvide arvesse võtmisel ning üldplaneeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

3.1.6 Andres Kindel on arvamisel, et *Muhu valla üldplaneeringuga on Kallaste küla Andovälja maaüksuse (47801:003:0166) osas ehituskeeluvööndit kaks korda suuremaks tehtud. Kuna maa väärtus väheneb piirangu suurenedes kordades, on õigustatud ootus, et ka maamaksu vähendatakse.*

Muhu Vallavalitsus on selgitanud, et üldplaneeringuga ei laiendata maaüksuse osas ehituskeeluvööndit. Üldplaneeringus näidatud ehituskeeluvööndi ala ei ole laiendatud, vaid seadusest tulenev laius on olnud kaardile kandmata. Tavapärasest laiem ehituskeeluvööndi ulatus piirkonnas on tingitud looduskaitseaduse § 34 lõikes 5 sätestatust, mille kohaselt koosnevad üle viie meetri kõrgusel ja Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiirile lähemal kui 200 meetrit oleval kaldaastangul ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja looduskaitseaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Tegemist ei ole uue seadusesättega, kuid varasemalt puudus Muhu vallal informatsioon, millised kaldaastangud vastavad nimetatud tingimustele, mistõttu ei olnud võimalik planeeringujoonisel kajastada korrektset ehituskeeluvööndi ulatust. Tänapäevaks on Maa-amet vastavald andmed vallale esitanud, mistõttu saime kaardile kanda ka seadusjärgse ehituskeeluvööndi ulatuse.

Maamaksu arvestamise põhimõtted on paika pandud maamaksuseadusega. Nimetatud seadus sätestab ka juhud, millal on võimalik anda maksuvabastust või –soodustust. Ehituskeeluvööndist tulenevate kitsenduste tõttu ei ole võimalik anda ei maksuvabastust ega –soodustust.

Rahandusministeerium märgib, et Muhu Vallavalitsus on põhjalikult selgitanud looduskaitseadusest tulenevaid piiranguid ja nende arvestamist üldplaneeringu koostamisel. Piirangu seadmisel on lähtutud looduskaitseadusest.

Muhu Vallavolikogu 30.07.2020 otsusega nr 140 on üldplaneeringu vastu võtnud ja sellega pidanud planeeringulahendust sobivaks ja otstarbekaks. Vastuvõtmisega on volikogu kinnitanud, et üldplaneering vastab õigusaktidele, on koostatud vastavuses valla ruumilise arengu eesmärkidega ning üldplaneeringu koostamisel on võetud arvesse keskkonnamõju strateegilise hindamise tulemusi (PlanS § 86 lõige 2).

Muhu valla üldplaneeringu ja KSH aruande on kooskõlastanud Keskkonnaamet, mistõttu heakskiidu andja saab lugeda üldplaneeringu vastavaks keskkonnakaitse nõuetele. Kooskõlastamise eesmärgiks on tagada, et kohalik omavalitsus võtab vastu ja paneb avalikule väljapanekule üldplaneeringu, mille vastavust õigusaktidele ja üldisele huvile on kinnitanud riigiamet.

3.1.7. Indrek Võerase esitatud arvamused:

3.1.7.1 Üldplaneeringu avaliku väljapaneku kestus on liiga lühike, algselt ühe kuu pikkusena kavandatud väljapanekut on küll pikendatud kahe kuuni, kuid materjali mahtu ja selle põhjalikuks läbitöötamiseks kuluvat aega arvestades võiks see olla pool aastat või üks aasta.

Muhu Vallavalitsus ei nõustunud arvamusega, kuna 30 päeva pikkune avaliku väljapaneku aeg tuleb seadusest ja seda on peetud piisavaks ajaks, et oleks võimalik planeeringuga tutvuda. Muhu valla üldplaneeringu avalik väljapanek oli seaduses ettenähtust poole pikem.

Rahandusministeerium on seisukohal, et üldplaneeringu avalik väljapanek on läbi viidud vastavuses PlanS § 87 lõikega 4, mille kohaselt üldplaneeringu avalik väljapanek kestab vähemalt 30 päeva. Muhu valla üldplaneeringu avalik väljapanek korraldati ajavahemikul 24.08.2020 - 22.10.2020, mis on ligi kaks korda pikem kui seaduses nõutud minimaalne 30 päeva.

3.1.7.2 Seletuskirja peatükis 1.3 kirjeldatud väärtused on reaalsuses vähelevinud.

Muhu Vallavalitsus leiab, et üldplaneeringu puhul on oluliste säilitamist vajavate väärtuste väljatoomine, mitte aga olemasoleva olukorra kirjeldamine.

Rahandusministeerium märgib, et planeerimisseaduse kohaselt on kohalik omavalitsus planeeringu koostaja. Muhu Vallavolikogu 30.07.2020 otsusega nr 140 on üldplaneeringu vastu võtnud ja sellega pidanud planeeringulahendust sobivaks ja otstarbekaks. Üldplaneeringu on kooskõlastanud asjaomased riigiametid ja ministeeriumid.

Antud juhul on tegemist üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse hindamisega, mille üle otsustamine ei ole riigihalduse ministri pädevuses. Seega, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate huvide arvesse võtmisel ning üldplaneeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

3.1.7.3 Seletuskirja punktis 1.4. on toodud välja, et Muhu valla territooriumil lähtutakse ehitustegevuse suunamisel küladele omasest iseloomust ja piirkonna hoonestuslaadist. Inimese vajadusi ja vaba tahet ehitamisel ei ole planeeringus käsitletud.

Muhu Vallavalitsus leiab, et vaba tahte käsitlemine ei ole üldplaneeringu ülesanne. Üldplaneeringus on sätestatud põhimõtted, reeglid ning vajadusel ka kitsendusi, mille raamides saab vaba tahet rakendada.

Rahandusministeerium selgitab, et planeerimisseaduses on antud ülesanded, mida peab planeeringu koostamisel käsitlema. Muhu valla üldplaneeringus on täidetud planeerimisseaduses sätestatud üldplaneeringu ülesanded, arvestades seejuures kohalikke väärtusi ja vajadusi. Planeeringulahendus on kaalutletud ja põhjendatud ning lähtuvalt

arenguvajadustest on seatud põhimõtted ning maakasutus- ja ehitustingimused ruumilise keskkonna arenguks. Muhu valla üldplaneeringu koostamisel on lähtutud PlanS § 75 üldplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest ja arvestatud Saare maakonnaplaneeringuga 2030+.

3.1.7.4 Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 2 „Ruumilise arengu põhimõtted“ kohaselt on Muhu peamine loodusvara maastikud ja avatus ning maakasutuse kavandamise olulisim lähtekoht on Muhule iseloomuliku külamiljöö, randade ja pärandkoosluste säilitamine, kuid tegelikkuses on elulaad, looduskeskkond, tehnilik elukeskkond ja nende omavahelised mõjud viimaste aastakümnetega väga suures ulatuses muutunud.

Muhu Vallavalitsus selgitab, et kuna loodusmaastik on pidevas muutumises, siis seletuskirja peatüki 2 mõte on oluliste säilitamist vajavate väärtuste väljatoomine.

Rahandusministeerium märgib, et kui üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2 on välja toodud ruumilise arengu põhimõtted, siis peatükk 6 täpsustab teemavaldkondade lõikes tingimusi loodusväärtuste hoidmiseks, mis tagavad väärtuslike maastike, kultuuripärandi, miljööväärtuse, roheline võrgustiku ja kaitstavate loodusobjektide säilitamise. Üldplaneeringu on kooskõlastanud Muinsuskaitseamet ja Keskkonnaamet, kes on leidnud, et tingimused looduskeskkonna säilitamiseks on piisavad.

3.1.7.5 Ettepanek on täpsustada üldplaneeringut, et suurima kõrguse 10 m juures peab elamu olema vähemalt tuleohutusklassiga TP-2. Tingimus, mille kohaselt standardile vastava tuletõrje veevõtukohta puudumisel on hoonegrupi moodustamisel arendaja kohustus nõuetele vastava tuletõrje veevõtukohta rajamine on ebaõiglane ja ebaproportsionaalne.

Muhu Vallavalitsus on selgitanud, et ei saa ettepanekut arvesse võtta, kuna nimetatud tingimus tuleneb kehtivast õigusaktist, mitte üldplaneeringust ja õigusaktide ümberkirjutamine üldplaneeringusse ei anna lisandväärtust. Veevõtukohtade rajamise osas selgitab vald, et elamuarenduste (mitte üksikelamute) rajamise korral on nimetatud nõue mõistlik ja põhjendatud. Seletuskirja sõnastust täpsustati, rõhutamaks, et veevõtukohta rajamise kohustus kaasneb detailplaneeringu alusel hoonetegrupi kavandamisega.

Rahandusministeerium on seisukohal, et üldplaneeringus on käsitletud tuleohutuse teemat asjakohaselt. Veevõtukohtade rajamise nõue tuleb määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, kus on sätestatud elamugruppidele nõuetekohaste veevõtukohtade rajamise kohustus, kui need puuduvad elamualast määrusest tuleneva raadiuse kaugusel. Üldplaneeringu koostamisel on vallavalitsus teinud koostööd Päästeametiga. Üldplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet (30.09.2019), mistõttu heakskiidu andja saab lugeda üldplaneeringu vastavaks tuleohutusnõuetele. Kooskõlastamise eesmärgiks on tagada, et kohalik omavalitsus võtab vastu ja paneb avalikule väljapanekule üldplaneeringu, mille vastavust õigusaktidele ja üldisele huvile on kinnitanud riigiamet.

3.1.7.6. Ettepanek on täpsustada, millistel üldplaneeringu joonisel toodud lautritel on juurdepääs mööda maismaad ja millistel mitte.

Muhu Vallavalitsus arvestas ettepanekut osaliselt, seletuskirja sõnastust täpsustati juurdepääsu osas. Vallavalitsus asus seisukohale, et iga lautri puhul pole vajadust eraldi välja tuua, kumba jaotusse ta kuulub.

Rahandusministeerium märgib, et planeerimisseaduse § 6 lõike 8 alusel on kohalik omavalitsus üldplaneeringu koostaja, seega on üldplaneeringu sisu üle otsustusõigus kohalikul omavalitsusel. Vajaduse tekkimisel on Muhu Vallavalitsusel võimalus laurite juurde avaliku juurdepääsutee võimaldamisega tegeleda ka peale üldplaneeringu kehtestamist.

3.1.7.7 Arvamuse esitaja leiab, et seletuskirja peatükis 6.2.1. on eksitud väljendiga ning Muinsuskaitse peaks olema kaasatud juhul, kui arheoloogiamälestised asuvad ehitustegevuse alas, mitte selle lähipiirkonnas.

Muhu Vallavalitsus on selgitanud, et lähtus Muinsuskaitseameti poolt üldplaneeringule antud sisendist.

Rahandusministeerium on seisukohal, et Muinsuskaitseamet on 05.09.2019 kooskõlastanud üldplaneeringu, mistõttu saab planeeringu lugeda vastavuses muinsuskaitseõuetega.

3.1.7.8 Arvamuse esitaja teeb ettepaneku, et rohelise võrgustiku tugialad ja koridorid järgiksid maksimaalselt võimalikult riiklikult määratud kaitstavaid loodusobjekte ning väljuks nende piiridest ainult täiesti möödapääsmatul vajadusel ning sellisel juhul toimuks see ainult läbi eelneva kokkuleppe saavutamise vastavate maaomanikega.

Muhu Vallavalitsus on selgitanud, et rohevõrgustik on määratud ka kehtiva üldplaneeringuga. Rohevõrgustiku põhimõte ning koosseis on üle võetud Saare maakonnaplaneeringust, ning seda saab üldplaneeringuga vaid täpsustada, mitte aga ulatuslikult muuta. Koridoride asukohta ja ulatust on mõningasel määral täpsustatud lähtudes olemasolevast asustusest. Rohevõrgustik ei välista ehitustegevust, kuid aitab asustuse suunamisel võtta arvesse ka looduslikke aspekte ning tagada loomade vaba liikumist toetavaid tegevusi.

Rahandusministeerium on seisukohal, et Muhu valla üldplaneeringu koostamisel on lähtutud planeerimisseaduses § 75 toodud ülesannetest ning Saare maakonnaplaneeringust 2030+. Üldplaneeringu ja KSH aruande on kooskõlastanud Keskkonnaamet (04.10.2019).

3.1.7.9 Arvamuse esitaja teeb ettepaneku võtta planeeringust välja raskesti ligipääsetavatele aladele näidatud puhkekohad, sest nende kavandamine on vastuolus üldplaneeringu kavandis endas esitatud tingimustega ja õigusaktidega.

Muhu Vallavalitsus on selgitanud, et puhkekoha rajamisega ei pea tingimata kaasnema ehitustegevus. Samas on põhjendatud juhtudel ehitustegevus lubatav ka raskesti ligipääsetavatel aladel. Kaitstava loodusobjektiga kattuvatel puhkekohal kavandatava tegevuse kohta annab hinnangu Keskkonnaamet. Puhkekohale ei pea olema tagatud juurdepääsu mootorsõidukiga, see võib olla külastatav ka ainult meritsi või jalgsi.

Rahandusministeerium nõustub kohaliku omavalitsuse selgitustega ja lisab, et üldplaneering koostatakse pikaks perioodiks ja praktikas puhkekohtade rajamine ei toimu kohe pärast kehtestamist. Täidetud on PlanS § 74 lõike 1 punktis 20 nõutud üldplaneeringu ülesanne puhke- ja virgestusalade asukoha ja nendest tekkivate kitsenduste määramine. Muhu valla üldplaneeringu ja KSH aruande on kooskõlastanud Keskkonnaamet, mistõttu heakskiidu andja saab lugeda üldplaneeringu vastavaks ka keskkonnakaitse nõuetele.

Muhu Vallavolikogu 30.07.2020 otsusega nr 140 on üldplaneeringu vastu võtnud ja sellega pidanud planeeringulahendust sobivaks ja otstarbekaks. Antud juhul on tegemist

üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse hindamisega, mille üle otsustamine ei ole riigihalduse ministri pädevuses. Seega, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate huvide arvesse võtmisel ning üldplaneeringuga kavandataivate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

3.1.8 Muhu Vallavalitsus taotles Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamist Võikülas Toomi kinnistul, millele Keskkonnaamet andis eitava vastuse 15.12.2021 kirjas nr 7 13/21/10693-6 ning täpsustuse 29.12.2021 kirjas nr 7-13/21/10693-7.

Rahandusministeerium tegi Toomi kinnistu omanikule Estwind Energy OÜ esindajale Andres Sõnajalale ettepaneku kirjalikuks ära kuulamiseks 05.04.2022 kirjaga nr 15-3/1468-5 ja palus vastust 18.04.2022. Nimetatud kuupäevaks (ega ka hiljem) Andres Sõnajalg Rahandusministeeriumile vastanud ei ole.

Muhu Vallavalitsus on 10.01.2022 kirjaga teavitanud maaomanikku, et Keskkonnaamet ei nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamisega Toomi kinnistu osas ning on selgitanud, et ehituskeeluvööndi vähendamine on lubatud vaid Keskkonnaameti nõusolekul, seega puudub Muhu Vallavalitsusel selleks ka üldplaneeringuga võimalus. Toomi kinnistu ehituskeeluvööndi vähendamine on võimalik läbi üldplaneeringut muutva detailplaneeringu.

Rahandusministeerium on seisukohal, et ehituskeeluvööndi vähendamine vastavalt looduskaitseaduse § 40 lõikele 3 on Keskkonnaameti pädevuses, mistõttu puudub Rahandusministeeriumil seaduslik alus Keskkonnaameti otsuse üle arvamust avaldada või otsustuse õigsuses kahelda.

Oluline on selgitada, et PlanS § 74 lõike 5 kohaselt on üldplaneering detailplaneeringu koostamise aluseks, kuid põhjendatud vajaduse korral võib detailplaneering sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut (PlanS § 142 lg 1). Kohalikul omavalitsusel on, lähtudes looduskaitseaduse §-st 40, juba täpsema detailplaneeringu alusel võimalik põhjendatud vajadusel taotleda Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamist. Antud juhul on sellist võimalust pidanud võimalikuks ka Muhu Vallavalitsus.

4. Kokkuvõte

PlanS § 4 kohaselt on planeerimisalase tegevuse korraldamine kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute, sh üldplaneeringu olemasolu. Üldplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse (KOKS) § 3 lõike 1 kohaselt kohaliku elu küsimuste iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine, sealhulgas ruumilise planeerimise (KOKS § 6 lg 1). Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate huvide arvesse võtmisel ning üldplaneeringuga kavandataivate maakasutus- ja ehitustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

Heakskiidu andja saab kontrollida üldplaneeringu kooskõla maakonnaplaneeringuga ning õigusaktide nõuetega, kuid ei saa planeerimisautonoomiat omava omavalitsuse eest otsustada planeeringulahenduse otstarbekuse (sh piirkonna keskkonda sobivuse) ja vajaduse üle. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima

planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist. Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist. Seega lõplikuks otsuseks esitatud arvamuste suhtes on üldplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus esitatud arvamustele.

Rahandusministeeriumile esitatud planeeringumaterjalidest lähtuvalt on arvamusi esitanud isikud olnud teadlikud planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuste esitamine üldplaneeringu avalikul väljapanekul. Arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukohad. Seega on arvamusi esitanud isikud saanud kasutada oma protsessiõigusi üldplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt planeerimise eesmärk. Antud juhul on avalikkust üldplaneeringu algatamisest, vastuvõtmisest ning avalikustamisest teavitatud planeerimisseaduses ette nähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid.

Heakskiidu andja asub seisukohale, et puuduvad asjaolud, mis ei võimaldaks otsustada üldplaneeringule heakskiidu andmise üle vastavalt PlanS §-s 90 sätestatud pädevusele. Üldplaneeringu ja KSH koostamisel on arvestatud avaliku menetluse nõuetega ning lähtutud üldplaneeringu sisule esitatavatest nõuetest. Üldplaneering ja KSH aruanne on kooskõlastatud asjaomaste riigiasutuste ja naaberomavalitsustega.

Üldplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse volikogu pädevusse. Seega antud juhul otsustab Muhu Vallavolikogu, kas üldplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikute huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades seejuures olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Siinjuures juhin kohaliku omavalitsuse tähelepanu asjaolule, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks¹. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus². Palun kohalikul omavalitsusel Muhu valla üldplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Lähtudes riigihalduse ministri pädevuse piiridest ja võttes aluseks PlanS § 90 lõike 2, annan heakskiidu Muhu valla üldplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

¹ RKHKo 3-3-1-39-07

² RKHKo 3-3-1-37-04

Juhin tähelepanu, et riigihalduse ministri heakskiitu üldplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on HMS § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid, saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga³.

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on planeeringu avalikul väljapanekul arvamusi esitanud isikutel võimalik, kohaliku omavalitsusega kohtuväliselt kokkuleppele mittejõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud üldplaneeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 94.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaak Aab
riigihalduse minister

Aire Mürsepp 715 5872
Aire.Mursepp@fin.ee

³ RKHKo 3-3-1-12-07