



OTSUS

Kuressaare

31. august 2023 nr 1-3/67

Paaste külas Abaja kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine suletud brutopinna osas

Leisi Vallavolikogu 18. septembri 2017. a otsusega nr 1-3/57-1 kehtestati Paaste külas Abaja kinnistu detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on ca 6,21 ha ja see hõlmab Paaste külas Abaja (katastritunnus 71401:001:0349, elamumaa 100%, pindala 2,43 ha), Sambliku (katastritunnus 71401:001:0351, elamumaa 100%, pindala 18 568 m²) ja Pähkli (katastritunnus 71401:001:0350, elamumaa 100%, pindala 18 561 m²) katastriüksusi. Planeeringuala piirneb põhjast Männiku (katastritunnus 40302:001:0441) ja Männi (katastritunnus 40302:001:0494), idast Paaste tee (katastritunnus 40302:001:0682), lõunast ja läänest Metsapriidu (katastritunnus 40302:001:0315), läänest Ladva (katastritunnus 40302:001:0317) ja Mallika (katastritunnus 40302:001:0632) katastriüksustega. Lisaks piirneb ala läänest Väinamere hoiualaga. Detailplaneeringu eesmärk on planeeritava maa-ala ehitusõiguse määramine, kruntide hoonestusala piiritlemine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha ning servituutide vajaduse määramine, kruntidele juurdepääsu lahendamine ja kruntide sihtotstarbe määramine.

Praeguseks on moodustatud detailplaneeringuga ette nähtud krundid (Abaja, Sambliku ja Pähkli). Sambliku krundil on ehisregistri andmete kohaselt üksikelamu ning rajatistena suurkaev ja reoveepuhasti, lisaks on püstitamisel varjualune kuuriga ja sideühendus.

Planeeringualas asuvate Abaja, Sambliku ja Pähkli katastriüksuste omanik esitas Saaremaa Vallavalitsusele avalduse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 07.06.2023 nr 5-2/3426-1), milles palub tunnistada kehtetuks Paaste külas Abaja kinnistu detailplaneeringus kõigi kolme katastriüksuste suletud brutopinna osa, jättes muus osas detailplaneeringu kehtima.

Kehtiva Abaja kinnistu detailplaneeringu seletuskirjas ja joonisel on ühe krundi ehitusõiguseks märgitud: hoonete lubatud suurim suletud brutopind kokku 640 m², sh 1. korrus 350 m². Majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. a määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“ § 20 lõigete 1 ja 2 kohaselt on korruse suletud brutopind mõtteline horisontaalne tasapind, mis asub korrust ümbritsevate välispiirete välispinna viimistlusest, või kui piirdes on ava või kujunduslik element, siis välispiirdeid ühendavast mõttelisest joonest, seespool. Suletud brutopinna sisse ei arvestata rõdu, lodža, terrassi, estakaadi, välistrepi ja muu taolise pinda. Planeerimisseadus (edaspidi *PlanS*), mis kehtis Abaja kinnistu kehtestamise ajal, ei nõudnud detailplaneeringus suletud brutopinna käsitlemist. Praegu kehtiva PlanS § 126 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded ja krundi ehitusõigusega määratavad tingimused. Ka nende tingimuste seas ei ole kohustust määrata krundi maksimaalset suletud brutopinda, vaid määrata tuleb „hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind“ ja „hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus“ (vastavalt PlanS § 126 lg 4 p 3 ja p 4).

Abaja kinnistu detailplaneeringus on toodud hoonete lubatud suurim ehitisealune pind (500 m²) ja ehitiste lubatud suurim kõrgus (kõrgus maapinnast 8,0 m), mis on põhiliste arhitektuurinõuete osas piisavad ja jääksid kehtima ka pärast detailplaneeringu suletud brutopinna kehtetuks

tunnistamist. Suletud brutopind seab arhitektuurilisele lahendusele ja ehitamisele mittevajalikke piiranguid ning on pigem ehitise mahu küsimus kui planeeringuline näitaja. Detailplaneeringus näidatakse reeglina hoone maksimaalne ehitisealune pind ja maksimaalne kõrgus, hoone tegelikud tehnilised näitajad on võimalik esitada detailplaneeringule järgnevas staadiumis ehitise tehniliste andmete koosseisus. Ruumiliselt olulises asukohas, näiteks linnalises keerukas keskkonnas, võib suletud brutopinna esitamine detailplaneeringus olla asjakohane, kuid praegusel juhul on tegemist maalise pigem visuaalselt eraldatud piirkonnaga, kus vastava näitaja esitamine ei ole otstarbekohane ega vajalik.

Majandus- ja taristuministri määrus „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused” on kehtestatud ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) alusel ning määrukses defineeritud mõisteid kasutatakse ehitusprojekti, mõõdistusprojekti ja ehitamise tehnilise dokumendi koostamisel, ehitustöö dokumenteerimisel ja muul asjakohasel juhul. Määruse § 2 lg 1 kohaselt määratakse ehitise tehnilised andmed konkreetse ehitise puhul juhul, kui need iseloomustavad antud ehitist ning neid on võimalik määrata.

EhS § 27 lg 4 on loetletud juhud, mil võib detailplaneeringus käsitletut täpsustada projekteerimistingimustega. Suletud brutopinna täpsustamist nimetatud juhtude hulgas ei ole. Samuti ei ole otstarbekas alata kehtiva detailplaneeringu muutmiseks uue detailplaneeringu koostamist. Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse põhimõttega, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähem koormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Vallavolikogu hinnangul on võimalik soovitud tulemus saada ilma uut detailplaneeringut koostamata, mis on lihtsam ja kiireim viis.

Detailplaneeringus seatud tingimused suletud brutopinna kohta ei vasta enam tänapäeva vajadustele. Kaalutusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumise on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda haldusakt ehk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine puudutab.

Eelnevalt tulenevalt on vallavolikogu seisukohal, et Abaja kinnistu detailplaneeringus ehitiste tehniliste andmete, st suletud brutopinna esitamisest loobumine, ei too kaasa detailplaneeringu põhiolomuse muutmist. St, et see ei muuda detailplaneeringus antud ehitusõigust, samuti ei muuda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine suletud brutopinna osas detailplaneeringut vastuolus olevaks Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringuga (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 30. novembri 2001. a määrusega nr 21). Lisaks ei ole suletud brutopinnast kui ehitise tehnilisest näitajast loobumiseks ehitusseadustiku § 27 lg 4 kohaselt vaja väljastada projekteerimistingimusi, mis täpsustaksid detailplaneeringut. Suletud brutopinna osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järel säilivad detailplaneeringus kõik olulised ehitusõigust kajastavad näitajad, mis võimaldavad asuda koostama ehitusprojekti täiendavaid projekteerimistingimusi väljastamata. Nimetatud tehnilise näitaja kehtetuks tunnistamine ei oma mõju lähipiirkonna elu- ega looduskeskkonnale.

PlanS § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Abaja kinnistu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine suletud brutopinna osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu elluviidav.

PlanS § 140 lg 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitada kooskõlastamiseks PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lg 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 10.07.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/4856-2 ja Keskkonnaamet 13.07.2023 kirjaga nr 6-2/23/14126-2.

Eelnõu saadeti Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM), Abaja kinnistu detailplaneeringu planeeringuala katastriüksuste omanikule ja piirinaabritele arvamuse andmiseks 07.07.2023 kirjaga nr 5-2/3920-1. Kirjas määratud tähtajaks avaldas arvamust ReM 26.07.2023 kirjaga nr 6-2/23/14126-2, kus märkis, et ei ole detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise vastu, kui detailplaneeringus seatud tingimused ei vasta enam tänapäeva vajadustele ning eelnõu on üheselt arusaadav ning detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise vajadust on igakülgselt põhjendatud. Saadud ettepaneku kohaselt täiendati otsuse eelnõu.

Haldusorganipoolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 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 osalist kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab 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 osaline kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, planeeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks on kohaliku omavalitsuse üksus.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Leisi Vallavolikogu 18. septembri 2017. a otsusega nr 1-3/57-1 kehtestatud Paaste külas Abaja kinnistu detailplaneering osaliselt kehtetuks katastriüksuste suletud brutopinna osas.
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