



OTSUS

Kuressaare

25.04.2024 nr 1-3/28

Muratsi külas Laheotsa detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kaarma Vallavalitsuse 3. veebruari 2005. a korraldusega nr 75 kehtestati Muratsi külas Laheotsa detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on ca 1,3 ha ja hõlmab käesoleval hetkel Muratsi külas osa Laheotsa katastriüksusest (katastritunnus 27003:003:1058, pindala 8391 m², elamumaa 100%) ja osa Jaksi katastriüksusest (katastritunnus 27003:003:1059, elamumaa 100%). Algselt hõlmab planeeringuala ainult Laheotsa katastriüksust, kuid katastriüksuse jagamise tulemusel on osa planeeringualast Jaksi katastriüksuse koosseisus. Detailplaneeringu eesmärk on maaüksuse osaline sihtotstarbe muutmise, ehitusõiguse määramine, hoonestusala piiritlemine, kavandatava juurdepääsutee määramine, kujade määramine, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine ning keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala tänasele Laheotsa katastriüksusele, kuhu planeeriti 4 hoonet. Katastriüksuse jagamist ette ei nähtud. Käesolevaks hetkeks on ehitatud 3 hoonet, kuid ei ole järgitud detailplaneeringus toodud hoonestusala – 1 hoone on ehitatud osaliselt hoonestusalast välja. Samuti on katastriüksuste piire varasemalt muudetud erinevalt detailplaneeringus määratud krundile. Ehitisregistri andmetel on katastriüksusel kasutusel olevad elamu ja garaaž-abihoone, kuid lisaks asub ehitisregistrisse kandmata ca 15 m² suurune varjualune, mis asub küll detailplaneeringuga määratud hoonestusalal, kuid ka Kasti lahe hoiualal. Ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt ei ole alla 20 m² ja kuni 5 m kõrguse ehitisealuse pinnaga varikatused loa- ega teavituskohustuslikud ehitised. Planeeringuala asub osaliselt Kasti lahe hoiualal, kus tegevusi reguleerib looduskaitse seadus ja mille valitseja on Keskkonnaamet.

Planeeringualal kehtib Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal. Haljasmaa juhtotstarbega alal lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa. Haljasmaa juhtotstarbe on antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Tulenevalt ühisplaneeringu seletuskirja pt 5.1.2. on Muratsi küla haldusterritooriumil detailplaneeringu koostamise kohustus. Vastavalt ühisplaneeringu kitsenduste kaardile asub planeeringuala osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis, kuid detailplaneeringuga hoonestust sinna kavandatud ei olnud.

Planeeringualas asuva Laheotsa katastriüksuse omanik esitas Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 07.02.2024 nr 5-2/754-1) Laheotsa detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna kinnistu omanik ei soovi planeeringut ellu viia. Vallavalitsusele teadaolevalt soovitakse katastriüksust jagada, kuid detailplaneering katastriüksuse jagamist ette ei näe. Laheotsa katastriüksusest moodustuks kaks eraldi

katastriüksust suurustega ca 5691 m² ja 2700 m², millest väiksemat sooviti liita naaberkatastriüksusega. Väiksemale krundile ehitusõigust ei soovita.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lg 6 sätestab, et kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus. Seetõttu ei ole võimalik kehtiva detailplaneeringu kohaselt katastriüksust jagada. Samuti ei ole võimalik uut moodustatavat katastriüksust liita naaberkatastriüksusega, kuna sellel on samuti kehtiv detailplaneering (Mere ja Mereääre detailplaneering). Omanikule on nimetatud asjaolu selgitatud, kuid katastriüksust soovitakse ikkagi jagada, kuna moodustatavat katastriüksust saab naabrile võõrandada ilma naaberkatastriüksusega liitmata.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lg 4 p 8 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel, et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus. Käesoleval juhul on krundi suurusega otseselt seotud ehitusõigus (ehk krundi täisehitusprotsent on kuni 15%), mistõttu ei ole võimalik detailplaneeringut täpsustada EhS § 27 kohaste projekteerimistingimustega.

PlanS § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Samas on PlanS § 125 lg 1 kohaselt detailplaneeringu koostamine nõutav üldjuhul üksnes täiendava ehitusõiguse saamiseks. Käesoleval juhul soovitakse katastriüksust jagada ning ehitusõigust täiendavalt ei kavandata, seega planeeritav tegevus ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevus. Varasema seaduse kohaselt oli kruntimiseks vajalik koostada detailplaneering, kuid täna kehtiv PlanS seda ei nõua. Seega uue detailplaneeringu koostamine üksnes katastriüksuse jagamiseks ei ole proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks.

PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringut on hakatud ellu viima, ehitatud on 3 hoonet, kuid elluviimisel ei ole järgitud detailplaneeringus määratud tingimusi (ehitatud osaliselt hoonestusalast välja) ning krundi piire on varasemalt muudetud erinevalt detailplaneeringus määratud krundipiiridest. Elamu ja garaaž-abihoone on püstitatud ehitusloa alusel ja hoonetele on väljastatud kasutusload. Laheotsa katastriüksuse suuruseks jääb ca 5691 m², mis on kooskõlas lähipiirkonnas oleva krundistruktuuriga (piirneva katastriüksuse suurus on 5332 m²). Detailplaneeringuga ei ole määratud järgimiseks muid olulisi piiravaid või kohustuslikke tingimusi. Tegevus vastab kehtiva ühisplaneeringu tingimustele.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse printsibiiga, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat 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. Kuna tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega juhuga, siis katastriüksuse jagamine ilma uut detailplaneeringut koostamata on lihtsam ja kiireim viis.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt ühisplaneeringu tingimustele, arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi (EhS § 26 lg 3 p 1) ning vastavalt kehtivatele seadustele.

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 04.03.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1203-2, Transpordiamet 21.03.2024 kirjaga nr 7.2-3/24/3596-2 ja Keskkonnaamet 21.03.2024 kirjaga nr 6-2/24/4129-2. Keskkonnaamet toob oma kirjas veel välja, et Laheotsa, Jaksi ning moodustatava katastriüksuse edaspidisel kasutamisel tuleb järgida looduskaitseaduse hoiuala ja ranna kaitset puudutavaid sätteid ja nendest tulenevaid kitsendusi.

Eelnõu saadeti teistele kehtivasse planeeringualasse kuuluvate kruntide omanikele ja piirinaabritele arvamuse andmiseks 01.03.2024 kirjaga nr 5-2/1186-1. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud.

Haldusorganipoolne 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 uue detailplaneeringu koostamist ja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isikute õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omanike ega naaberkinnistu omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, kehtivate detailplaneeringute asjakohasuse üle otsustamine on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne.

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 Kaarma Vallavalitsuse 3. veebruari 2005. a korraldusega nr 75 kehtestatud Muratsi külas Laheotsa detailplaneering kehtetuks (asendiskeem lisatud).
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