



OTSUS

Kuressaare

28.08.2025 nr 1-3/52

Poka külas Männi kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 17.07.2025 nr 5-2/4082-1) Poka külas Männi kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Männi kinnistu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Leisi Vallavolikogu 20. novembri 2001. a otsusega nr 53. Planeeringuala hõlmab Henri katastriüksust (katastritunnus 40301:002:0344, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1 586 m²), planeeringuala suurus on 1570 m². Detailplaneeringu eesmärk on kehtiva detailplaneeringu seletuskirja kohaselt Männi kinnistule (praegu Henri kinnistu) ranna ja kalda kaitse seaduses sätestatud kitsenduse – ehituskeeluvööndi – täpsustamine, ehitusõiguse seadmine kõrvalhoonetele ja olemasoleva suvila juurdeehitusele, tehnovõrkude rajamine ja nendele kaitsetsoonide määratlemine ning tee, liini- ja veejuhtimisservituutide vajaduse esitamine. Detailplaneering on ellu viidud ja detailplaneeringuga kavandatud ehitised on välja ehitatud. Ehitisregistri andmete kohaselt on Henri katastriüksusel suvila, saun ja kuur.

Henri ja Kiviranna (katastritunnus 71401:001:2747) katastriüksused kuuluvad samadele omanikele, kes soovivad neile kuuluvad Henri ja Kiviranna katastriüksused liita üheks tervikuks, kuna katastriüksuste kasutus on ühine ja piiriülene. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lõige 6 sätestab, et kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus. Kuna kehtiv detailplaneering katastriüksuste liitmist ette ei näe, siis kehtiva detailplaneeringu kohaselt Henri ja Kiviranna katastriüksuste liitmine võimalik ei ole.

Planeeringualal kehtib Leisi valla üldplaneering (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala ranna ehituskeeluvööndis ja alale juhtotstarvet määratud ei ole. Ehitamisel tuleb üldplaneeringu seletuskirja peatüki 13.1 kohaselt arvestada loodusliku ümbruskonnaga ja piirangutega, mis tulenevad ehituskeelualadest ja veekaitsevööndidest, ehitustegevuse põhimõtetest, kehtivatest ehitismäärustest ning muinsus- ja looduskaitsealastest objektidest. Ehitiste püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, side- ja elektriliinid) ei rikuks puhkemaastiku väärtust. Elamuehituse korral on soovitatav hoone püstitada kunagise ehituskrundi asukohale. Rannikutsoonis antakse elamu- või suvilamaale ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m. Ehituskeeluvööndis on keelatud teha puude raiet üle 30% kasvava metsa mahust planeeritaval maa-alal.

PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Samas on PlanS § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu koostamine nõutav üldjuhul üksnes täiendava ehitusõiguse saamiseks. Käesoleval juhul soovitakse katastriüksuste liitmist, mis ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevus. Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti

võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse printsiibiga, 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. Saaremaa Vallavolikogu on seisukohal, et käesoleval juhul uue detailplaneeringu koostamine ei ole proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks ja uue detailplaneeringu koostamine katastriüksuste liitmiseks ei ole põhjendatud.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Praegusel juhul on kinnistu omanikud avaldanud soovi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda, kehtiva detailplaneeringu ja üldplaneeringu tingimusi, kavandatavat tegevust ning kaalutud on uue detailplaneeringu koostamise vajalikkust. Tegevus vastab üldplaneeringule ja kuna kavandatava tegevuse puhul ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevusega, siis ei näe kohaliku omavalitsuse üksus praegusel juhul vajadust kehtiva detailplaneeringu nõuetest kinnipidamiseks, mistõttu on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub ülalnimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja kehtiva üldplaneeringu tingimustele, arvestades ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punkti 1 alusel piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi. Üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga.

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

Otsuse eelnõu saadeti planeeringualal asuva katastriüksuse omanikele ja piirinaabritele arvamuse andmiseks 17.07.2025 kirjaga nr 5-2/4090-1. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud.

Otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile 17.07.2025 kirjaga nr 5-2/4089-1 ja Keskkonnaametile 30.07.2025 kirjaga nr 5-2/4247-1. Eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 28.07.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/4536-1. Keskkonnaamet oma 05.08.2025 vastuskirjas nr 6-2/25/14934-2 toob välja, et ei oma vastuväiteid ega märkusi otsuse eelnõu kohta. Lisaks toob keskkonnaamet välja järgneva: *ala ei jää ühelegi kaitsealale, hoiualale, püsielupaika ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndisse. Ühtlasi ei asu alal kaitstavaid elupaigatüüpe ega kaitsealuseid taimeliike, kuid kinnistu jääb terves ulatuses ranna ehituskeeluvööndisse, mille ulatus meresaartel on 200 m. Edaspidistes tegevustes Henri ja Kiviranna katastriüksustel tuleb arvestada, et ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud ning ehitamine on võimalik ainult juhul kui tegevusele laieneb mõni LKS § 38 lg 4 erand.*

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. Kaalutusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumise on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine võib puudutada. Arvestades kinnistu omaniku sooviavaldust, tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa 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 naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja muude 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 Leisi Vallavolikogu 20. novembri 2001. a otsusega nr 53 kehtestatud Poka külas Männi kinnistu 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