



OTSUS

Kuressaare

24.04.2025 nr 1-3/20

Jõgela külas Pilguse III maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 21.02.2025 nr 5-2/1201-1) Jõgela külas Pilguse III maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna omanik soovib detailplaneeringu elluviimisest loobuda.

Pilguse III maaüksuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Lümada Vallavolikogu 24. märtsi 2009. a otsusega nr 201. Planeeringuala hõlmab osa Ratsu katastriüksusest (katastritunnus 71401:001:1594), planeeringuala suurus on ca 15 ha. Detailplaneeringu eesmärk oli turismiteenuse arendamine. Detailplaneeringuga oli määratud ehitusõigus lisaks olemasolevatele hoonetele maneeži, 8 kämpingumaja, kahe majutushoone, uue talli, heinahoidla, karavaniparkla, telkimisplatsi, abihoonete ja kahe tiigi ehitamiseks.

Detailplaneeringu elluviimist ei ole alustatud ja katastriüksuse omanikud ei soovi detailplaneeringuga kavandatut ellu viia. Lisaks on omanikud avaldanud soovi katastriüksuse jagamiseks ja elamu ehitamiseks, mis kehtiva detailplaneeringu kohaselt võimalik ei ole.

Planeeringualal kehtib Lümada valla üldplaneering (kehtestatud Lümada Vallavolikogu 21. augusti 2008. a määrusega nr 66, edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu kaardile planeeringualale juhtfunktsiooni määratud ei ole, tegemist on põllu- ja metsamajandusmaaga. Üldplaneeringu kohaselt põllu- ja metsamajandus- ehk maatulundusmaal toimub elamuehitus üldjuhul vastavalt projekteerimistingimustele. Üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 2.1 on toodud järgmised elamumaa maakasutus- ja ehitustingimused: ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1 ha, põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja anda ehitusõiguse väiksematele katastriüksustele kui 1 ha; lubatud on ehitada kuni 2-korruselisi hooneid kõrgusega kuni 8 m, kuid mitte üle olemasoleva kõrghaljastuse; teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse ja sihte ning arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkinnistutele; metsas või poollooduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuema või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast.

Elamu ehitamine on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega ja lähipiirkonna hoonestuslaadiga ning eeldatavalt on võimalik elamu ehitamiseks väljastada projekteerimistingimused.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 1 punktide 1 ja 2 alusel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul on mõlemad eelpool nimetatud punktid täidetud. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda, kehtiva detailplaneeringu ja üldplaneeringu tingimusi, kavandatavat tegevust ja projekteerimistingimuste andmise võimalikkust pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist. Kuna omanik ei soovi detailplaneeringut ellu viia, siis

ei näe kohaliku omavalitsuse üksus antud juhul vajadust kehtiva detailplaneeringu nõuetest kinnipidamiseks, mistõttu on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtiva üldplaneeringu tingimustele, arvestades ehitusseadustiku § 26 lõige 3 punkti 1 alusel piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi ning vastavalt kehtivatele seadustele.

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

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 17.03.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1231-1 ja Transpordiamet 28.02.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/3345-2. Maa- ja Ruumiamet 07.03.2025 kirjas nr 6-3/25/3805-2 toob välja, et Ratsu katastriüksus asub osaliselt Salu maaparandusehitisel ja kooskõlastab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitatud kujul.

Vallavalitsus saatis otsuse eelnõu planeeringualal asuva katastriüksuse omanikule ja planeeringuala naabritele arvamuse andmiseks 28.02.2025 kirjaga nr 5-2/1334-1. Kirjas määratud tähtjaks planeeringuala naabrite poolt arvamusi ei esitatud.

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 põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku 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 Lümända Vallavolikogu 24. märtsi 2009. a otsusega nr 201 kehtestatud Jõgela külas Pilguse III maaüksuse 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