



OTSUS

Kuressaare

25.09.2025 nr 1-3/56

Taaliku külas Kõrgemaa katastriüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 12.08.2025 nr 5-2/4449-1) Taaliku külas Kõrgemaa katastriüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Kõrgemaa katastriüksuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Orissaare Vallavolikogu 28. juuni 2012. a otsusega nr 143. Planeeringuala suurusega ca 7 ha hõlmab Pähklimäe (katastritunnus 55001:001:0825, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 14 560 m²), Kõrgemaa (katastritunnus 55001:002:0209, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10 009 m²), Pähklimetsa (katastritunnus 55001:002:0211, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 44 589 m²) ja Kõrgemaa tee (katastritunnus 55001:002:0210, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 1519 m²) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärk kehtiva detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on katastriüksuse jagamine (kruntide eraldamine), kruntidele ehitusõiguse seadmine, uutele katastriüksustele sihtotstarbe määramine, tehnovõrkude ja rajatiste rajamine, ligipääsude määramine. Planeeringuga moodustati 2 ehitusõigusega maatulundusmaa sihtotstarbega krunti, 1 transpordimaa krunt ja 1 ehitusõigusega elamukrunt elamu ja kahe abihoone ehitamiseks (suurim lubatud ehitusealne pind 250 m²).

Detailplaneeringu elluviimisega on alustatud – käesolevaks hetkeks on katastriüksused moodustatud, rajatud elektrikaabel, juurdepääsutee ja puurkaev ning ehitatud on suvemaja.

Planeeringualal kehtib Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141, edaspidi *üldplaneering*). Üldplaneeringu alusel katastriüksustele juhtotstarvet määratud ei ole, tegemist on metsaga. Üldplaneeringus on seatud ehitamise printsiibid hajaasustusega alal, mille kohaselt elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Hajaasustusega alal on määratud järgmised asjakohased ehitustingimused:

- minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m² ;
- minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel;
- maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3;
- hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast;
- hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m².

Senine ehitustegevus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu ehitustingimustega.

Detailplaneeringu alal asuvad katastriüksused kuuluvad samale omanikule, kes soovib Kõrgemaa detailplaneeringu elluviimisest loobuda, tuues välja, et planeering on aegunud.

Planeerimisseaduse (edaspidi *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. Kuna senine tegevus vastab üldplaneeringule ja tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga, 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 ega *PlanS* 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 katastriüksuste omanikule ja piirinaabritele arvamuse andmiseks 12.08.2025 kirjaga nr 5-2/4463-1. Kirjas määratud tähtajaks arvamusi ei esitatud.

Otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile 12.08.2025 kirjaga nr 5-2/4464-1. Eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 19.08.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/5028-1 ja Keskkonnaamet 13.08.2025 kirjaga nr 6-2/25/15703-2.

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 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 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 Orissaare Vallavolikogu 28. juuni 2012. a otsusega nr 143 kehtestatud Taaliku küla Kõrgemaa katastriüksuse 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