



OTSUS

Kuressaare

23. mai 2019 nr 1-3/73

Orissaare Vallavolikogu 14.08.2007 otsusega nr 157 kehtestatud Vahe ja Mere detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Vahemere ja Merevahe katastriüksuste (krundid positsioonidega 3 ja 4) osas

Orissaare Vallavolikogu 14.08.2007. a otsusega nr 157 kehtestati endises Orissaare valla Lahekülas Vahe ja Mere maaüksuste detailplaneering. Detailplaneeringuala hõlmab käesoleval hetkel Maasi külas asuvaid Vahe (55001:007:0180), Mere (55001:007:0318), Merevahe (55001:007:0319) ja Vahemere (55001:007:0320) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärgiks oli katastriüksuste jagamine neljaks kinnistuks, tekkivatele kinnistutele hoonestuse asukoha ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsutee, elektrivõrgu ja veevarustuse lahendamine ning sihtotstarbe muutmine elamumaaks. Igale kinnistule planeeriti ehitusõigusega ala elamu ja abihoone ehitamiseks, igale krundile oli planeeritud puurkaev ja kogumismahuti. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud: moodustatud on krundid ning Vahe katastriüksusele (detailplaneeringu krunt positsiooniga 1) on väljastatud ehitusluba suvila ehitamiseks.

Alal kehtib Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osäüldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Üldplaneeringu alusel on endises Lahekülas reserveeritud elamualal ehituskeeluvööndit vähendatud ning ehituskeeluvööndi ulatuseks on määratud 50 m merepiirist.

Merevahe ja Vahemere katastriüksuste omanik esitas 11.04.2019 taotluse temale kuuluvatel katastriüksustel detailplaneering kehtetuks tunnistada, kuna ei soovi detailplaneeringut sellisel kujul ellu viia. Omanik soovib nimetatud katastriüksusel liita üheks katastriüksuseks ning planeeritud kahe hoonestusala asemel ehitada ühe elamu koos abihoonetega väljapoole planeeritud hoonestusalasid. Planeerimisseaduse § 126 lg 6 alusel on katastriüksuse moodustamise aluseks detailplaneeringuga määratud krunt, seega kehtiva detailplaneeringu korral ei saa katastriüksuseid liita. Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 2 alusel on võimalik projekteerimistingimustega kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala suurendada või nihutada, kuid mitte rohkem, kui 10% ulatuses esialgselt lahendusest. Omanik soovib hoonestusala nihutada rohkem kui 10%.

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala reserveeritud elamualal ja detailplaneeringu kohustusega alal. Üldplaneeringu seletuskirja pt 9.1 on määratud ehitamise printsiibid ja ehitustingimused hajaasustusega alal. Planeerimisseaduse § 125 lg 5 alusel võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Merevahe maaüksus külgneb planeeringualasse kuuluvate elamumaa sihtotstarbega Vahe (55001:007:0180) ja Mere (55001:007:0318) katastriüksustega, millele on mõlemale planeeritud hoonestusala. Ehitisregistri andmetel on Vahe katastriüksusel väljastatud ehitusluba suvila

ehitamiseks, Mere katastriüksusel asuvad ehtisregistri andmetel kaks majandushoonet ja kelder. Vahemere maaüksus külgneb ka maatulundusmaa sihtotstarbega Kadaja maaüksusega (55001:007:0040), kus ehtisregistri andmetel paiknevad suvila ja kuur. Lõunast külgnevad Merevahe ja Vahemere maaüksused Eigi-Salu (55001:007:0030) maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega. Põhjust piirnevad mõlemad maaüksused merega.

Saaremaa Vallavalitsus on analüüsinud olemasolevat olukorda, piirkonna asustusstruktuuri ja hoonestuslaadi ja üldplaneeringu tingimusi ning leiab, et tingimusel kui kavandatava hoone puhul järgitakse piirkonna hoonestuslaadi, üldplaneeringus seatud tingimusi ning muid kitsendusi (sealhulgas maaüksustele ulatuv Väikese väina hoiuala), on võimalik ehitustegevust kavandada projekteerimistingimuste alusel.

Detailplaneeringu võib vastavalt planeerimisseaduse §-le 140 kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Edasine ehitusõigus peab vastama üldplaneeringule. Kehtima jäävas osas on võimalik detailplaneeringu ellu viia.

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. Kuna Merevahe ja Vahemere kinnistute omanik on avaldusega soovinud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist temale kuuluvatel kinnistutel, puudub kaalutusõiguse teostamisel täiendav vajadus põhjalikumalt analüüsida kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks omaniku avalduse ja planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ning lõike 6, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Vahe ja Mere detailplaneering (OÜ Gromaticus töö nr DP-0026) Merevahe ja Vahemere katastriüksuste (krundi positsioonid 3 ja 4) osas. Detailplaneeringuala osalise kehtetuks tunnistamise asendiskeem on käesoleva otsuse lisa.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro

vallavolikogu esimees