



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 26.09.2022 nr 5-2/5395-1
Meie 24.10.2022 nr 15-3/7723-2

**Arvamus Maasi külas Vahe ja Mere
detailplaneeringu osalise kehtetuks
tunnistamise otsuse eelnõule**

Saaremaa Vallavalitsus esitas 26.09.2022 kirjaga nr 5-2/5395-1 Rahandusministeeriumile arvamuse andmiseks Maasi külas Vahe ja Mere detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu Mere katastriüksuse osas.

Detailplaneering kehtestati Orissaare Vallavolikogu 14.08.2007. a otsusega nr 157. Planeeringuala hõlmas praeguseid Vahe (55001:007:0180), Vahemere (71401:001:2686) ja Mere (55001:007:0318) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuste jagamine neljaks kinnistuks, tekkivatele kinnistutele hoonestuse asukoha ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsutee, elektrivõrgu ja veevarustuse lahendamine ning katastriüksuste sihtotstarvete muutmine elamumaaks. Detailplaneering on Vahemere katastriüksuse osas omaniku soovi alusel Saaremaa Vallavolikogu 23.05.2019. a otsuse nr 1-3/73 alusel kehtetuks tunnistatud.

Detailplaneeringuga on Mere katastriüksusel määratud väike hoonestusala vahetult olemasolevate hoonete juurde ja antud ehitusõigus maksimaalselt kolme hoone ehitamiseks (elamu ja 2 abihoonet), suurima ehitisealuse pinnaga 200 m². Planeeringualasse kuuluva Mere katastriüksuse omanik esitas 14.09.2022 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Mere katastriüksuse osas, kuna soovib püstitada hoone detailplaneeringuga määratud hoonestusalast välja.

Mere katastriüksusel kehtib Orissaare valla rannaalade üldplaneering, mille kohaselt Mere katastriüksus asub reserveeritud elamualal, mis on ühtlasi ka detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Ranna ehituskeeluvööndit on piirkonnas vähendatud 50 meetrini. Vallavalitsus on seisukohal, et kuna naaberkinnistu Lahe on hoonestatud ning Vahemere katastriüksusele on väljastatud ehitisluba üksikelamu püstitamiseks, on eeldatavalt võimalik Mere katastriüksusele väljastada planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõike 5 alusel projekteerimistingimused elamu ehitamiseks väljaspoole ranna ehituskeeluvööndit.

Selgitame, et PlanS § 125 lõike 5 annab erandina võimaluse loobuda detailplaneeringu koostamise kohustusest ja asendada see projekteerimistingimustega juhul, kui tegemist on juba hoonestatud kinnistute vahele jääva kinnisasjaga ning seda vaid eeldusel, et on täidetud PlanS § 125 lõike 5 punktides 1 ja 2 toodud nõuded, sh peavad üldplaneeringus olema toodud projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, samuti ei tohi ehitise püstitamine olla vastuolus üldplaneeringus toodud nõuetega. Käesoleval juhul näeb

üldplaneering alale ette detailplaneeringu koostamise kohustuse (samuti ei ole tegemist juba hoonestatud kinnistute vahele jääva kinnistuga, kuna väljastatud ehitusluba ei ole võrdsustatav olemasoleva hoonestusega), mistõttu ei pruugi tulevikus PlanS § 125 lõike 5 alusel projekteerimistingimuste väljastamine olla kooskõlas sätte mõttega.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõus tuuakse aluseks PlanS § 140 lõike 1 punkt 2, mille alusel võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Samas on Ehitistregistrist ja Maa-ameti fotolaost näha, et krundil asuvad olemasolevad hooned, st on toimunud ehitustegevus. Seega ei loobu maaomanik detailplaneeringu elluviimisest, vaid soovib ehitusõigust erinevalt detailplaneeringuga määratust. PlanS § 6 punkt 11 sätestab, et planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. See tähendab, et elluviimine on pidev protsess, mille kestel avalik võim jätkuvalt hoiab kinni planeeringus seatud eesmärgist ja tingimustest.

Detailplaneering on ühiskondlik kokkulepe, mille tulemus on saavutatud kaasates erinevaid osapooli. Juhul kui detailplaneeringut ei soovita ellu viia vastavalt planeeringus esitatud tingimustele, on võimalus koostada osaliselt uus detailplaneering, mille menetlemise kaasatakse planeeringuala kruntide omanikud ja laiem üldsus. Kui detailplaneeringu lahendus ei ole elluviidav ja soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust, siis on vajalik kaaluda uue detailplaneeringu algatamist. PlanS § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse puhul on tegemist haldusaktiga, millele kehtivad haldusmenetluse seadusest (edaspidi HMS) tulenevad nõuded, sh nõue haldusakti põhjendamiseks vastavalt HMS §-le 56. Kuna tegemist on kaalutusõiguse alusel antava haldusaktiga, tuleb põhjenduses märkida kaalutlused, millest kohalik omavalitsus lähtub. Palume otsuse eelnõud eeltoodust lähtudes täiendada tuues mh välja, millest lähtuvalt ei saa omavalitsuse hinnangul rakendada ehitusseadustiku §-s 27 toodud võimalust vananenud planeeringu täpsustamiseks või miks ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul vajalik uue detailplaneeringu koostamine.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Katrin Kuusk 6113155
Katrin.Kuusk@fin.ee