



Kuressaare

nr

**Maasi küla Vahe ja Mere detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Mere katastriüksuse osas**

Orissaare Vallavolikogu 14. augusti 2007. a otsusega nr 157 kehtestati Maasi külas (endises Lahekülas Orissaare vallas) Vahe ja Mere detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). 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 sihtotstarbe muutmise elamumaaks. Detailplaneering on Vahemere katastriüksuse osas omaniku soovi alusel Saaremaa Vallavolikogu 23. mai 2019. a otsuse nr 1-3/73 alusel kehtetuks tunnistatud.

Detailplaneering on osaliselt ellu viidud: moodustatud on krundid ning Vahe katastriüksusele on väljastatud ehitusluba suvila ehitamiseks. Mere katastriüksus on varasemalt olnud hoonestatud.

Planeeringualasse kuuluva Mere katastriüksuse omanik esitas 14.09.2022 Saaremaa vallale taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 14.09.2022 nr 5-2/5196-1) detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Mere katastriüksuse osas. Ehitusõigust soovitakse projekteerimistingimuste alusel (väljaspoole detailplaneeringuga määratud hoonestusala).

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 m<sup>2</sup>.

Ehitusseadustiku (EhS) § 27 lg 1 ja lg 4 p 2 alusel võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi ja projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone detailplaneeringus käsitletud hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10% ulatuses esialgsest lahendusest. Arvestades detailplaneeringus määratud hoonestusala suurust ja asukohta ning soovitud hoonete asukohta, siis ei ole projekteerimistingimustega võimalik detailplaneeringus määratud hoonestusala selliselt täpsustada, kuna hoonestusala muutmise oleks suurem kui 10% esialgsest lahendusest.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lg 7 alusel tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Kehtiva Orissaare valla rannaalade üldplaneeringu kohaselt asub Mere katastriüksus reserveeritud elamualal, mis on ühtlasi ka detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja kus on ranna ehituskeeluvööndit piirkonnas vähendatud 50 meetrini.

PlanS § 125 lg 5 on toodud erand, millistel tingimustel võib kohaliku omavalituse üksus üldplaneeringukohase detailplaneeringu koostamise nõudest loobuda. Nimetatud sätte alusel võib kohaliku omavalituse üksus lubada püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning kui 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.

Selgitame, et „hoonestuse vahele“ eeldab, et kavandatav ehitus toimub juba varasemalt hoonestatud piirkonnas. Uue hoone rajamise või olemasoleva laiendamise võib lubada ka sellisele kinnisasjale, millel juba on hoonestus olemas, kuid ehitada soovitakse olemasoleva hoonestuse kõrvale. Samuti ei saa eeldada, et olemasolev hoonestus asuks just naaberkinnisasjadel. Hoonestus võib paikneda ka näiteks ülejäärmisel kinnisasjal, kuid ruumilise analüüsi seisukohalt on tegemist väljakujunenud hoonestuse vahelise alaga. Hindamisel on lisaks oluline, et ruumiliselt oleks tegemist nn tühimiku täitmisega, kus avalikkuse huvi ja laiemad ehituslikud mõjud, kas puuduvad või on väikesed.

Mere katastriüksus on käesoleval hetkel hoonestatud. Mere katastriüksuse naaberkinnistud Lahe ja Vahe on hoonestatud ning Vahemere maaüksusele on väljastatud üksikelamu püstitamiseks ehitusluba. Lisaks on varasemalt hoonestatud ka Vahemere maaüksuse kõrval asuv Kadaja maaüksus (55001:007:0040) ja Vahe maaüksuse kõrval asuv Linnanuka maaüksus (55001:007:0329). Seega praegusel juhul on tegemist juba hoonestatud maaüksusega ning piirkonnas on hoonestus ranna äärt mööda välja kujunenud. Saaremaa valla hinnangul puudub Mere katastriüksusele täiendava hoonestuse planeerimisel avalikkuse huvi ja laiemad ehituslikud mõjud. Eeltoodust tulenevalt on eeldatavalt võimalik Mere katastriüksusele väljastada PlanS § 125 lg 5 alusel projekteerimistingimused elamu ehitamiseks väljaspool ranna ehituskeeluvööndit.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lg 2 viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse printsibiiga, 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. Kuigi tegemist on detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga, siis Vallavalitsuse hinnangul on võimalik soovitud ehitusõigus saada PlanS § 125 lg 5 kohaselt antavate projekteerimistingimuste alusel ilma uut detailplaneeringut koostamata, mis on lihtsam ja kiireim viis.

PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lg 2 kohaselt võib tunnistada detailplaneeringu osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt ei ole Mere katastriüksuse lahendus seotud teiste elamukruntidega, seega saab detailplaneeringut kehtima jäävas osas ellu viia.

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

Saaremaa vald edastas detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu menetlusosalistele, sh planeeringuala omanikele ja naabritele 26.09.2022 kirjaga nr 5-2/5395-1 arvamuse avaldamiseks. Kirjas toodud tähtaja jooksul laekus 24.10.2022 kirjaga nr 15-3/7723-2 arvamus Rahandusministeeriumilt. Oma kirjas palus Rahandusministeerium otsuses märkida kaalutlused, millest kohalik omavalitsus lähtub ning eeltoodust lähtudes täiendada otsuse eelnõud tuues mh välja, millest lähtuvalt ei saa omavalitsuse hinnangul rakendada EhS §-s 27 toodud võimalust vananenud planeeringu täpsustamiseks või miks ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul vajalik uue detailplaneeringu koostamine. Käesolevat otsust on eeltoodud punktide alusel täiendatud, lisades põhjenduse, miks ei saa detailplaneeringut EhS § 27 alusel projekteerimistingimustega täpsustada ja miks ei ole uue detailplaneeringu koostamine vajalik.

Ametiasutustele kooskõlastamiseks Saaremaa vald detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõud ei saanud, kuna detailplaneering ei käsitle Vabariigi Valitsuse

17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ kohaselt ühegi ametiasutuse tegevusvaldkonda kuuluvat küsimust.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 2 ja 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 14. augusti 2007. a otsusega nr 157 kehtestatud Maasi küla (endine Lahekülas Orissaare vallas) Vahe ja Mere detailplaneering kehtetuks Mere katastriüksuse osas.
2. Detailplaneeringuala asendiskeem on käesoleva otsuse lisa.
3. 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