



Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavald.ee

Teie: 16.04.2024 nr 5-2/2253-1

Meie: 13.05.2024 nr 14-3/1251-6

### **Tirbi külas Kõutsi detailplaneeringu heakskiitmine**

Saaremaa Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile Tirbi külas Kõutsi detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse (EhSRS) § 1 lõike 1 ja planeerimisseaduse (kehtis kuni 30.06.2015; edaspidi PlanS v.r) § 23 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks. Tegemist on üldplaneeringukohase detailplaneeringuga, mille avalikul väljapanekul esitatud kirjalikke arvamusi ei ole arvesse võetud.

Planeeringuala hõlmab Kõutsi katastriüksust katastritunnusega 59201:005:0531 (pindala 3,11 ha, 100% maatulundusmaa). Detailplaneeringu eesmärk on kahe krundi planeerimine ning ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Kruntidele on kavandatud üks eluhoone ja kaks abihoonet, kokku on lubatud maksimaalne ehitisealune pind krundil 300 m<sup>2</sup>. Lisaks on planeeritud individuaalsed puurkaevud ja lokaalsed reovee lahendused. Juurdepääs planeeritud kruntidele on kavandatud Vanamõisa-Laheküla teelt (munitsipaalomandis olev tee) ja Laheküla-Tirbi teelt (avalikuks kasutamiseks määratud eratee).

Alal kehtib Pihla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6 kehtestatud Pihla valla rannaala üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala reserveeritud elamuala juhtotstarbega alal. Üldplaneeringuga on Tirbi poolsaarel vähendatud ranna ehituskeeluvööndit ning planeeringualal on ranna ehituskeeluvöönd 100 m. Üldplaneeringu seletuskirja punkt 7 kohaselt on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala muuhulgas reserveeritud elamuala Tirbi poolsaare lõuna-kagu osa. Seletuskirja punkt 8 alusel on minimaalse krundi suurus 0,5 ha ja elamute vaheliseks miinimumkauguseks on määratud 75 m. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna juhtotstarvet ei muudeta, kruntide suurus ja elamute miinimumkaugused vastavad üldplaneeringu tingimustele.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostanud Klotoid OÜ planeerija Pille Hein vastab PlanS § 13 lõikes 2 toodud nõuetele.

## Menetluse käik

Taotlus detailplaneeringu algatamiseks esitati 05.12.2014. Detailplaneeringu koostamine algatati Pihtla Vallavolikogu 29.01.2015 otsusega nr 6, millega määrati planeeringuala ja kinnitati lähteseisukohad. Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 28.02.2015. Muu info detailplaneeringu algatamisest teavitamise kohta Saaremaa Vallavalitsusel puudub.

Saaremaa Vallavalitsus tegi 12.02.2019 kirjaga nr 5-2/945-1 huvitatud isikule ettepaneku detailplaneeringu koostamine lõpetada, kuna vastavalt EhSRS seaduse § 1 lõikele 4 viiakse enne 01.07.2015 algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Huvitatud isik soovis detailplaneeringu koostamisega jätkata ning vallavalitsus nõustus detailplaneeringu koostamise jätkamisega 01.04.2019 kirjaga nr 5-2/945-6.

Saaremaa Vallavalitsusele 2019. aastal esitatud detailplaneeringu lahendus ei vastanud kehtivale üldplaneeringule, mistõttu Saaremaa Vallavalitsus menetles detailplaneeringut edasi üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Tulenevalt eelnevast küsiti 29.07.2019 kirjaga nr 5-2/5010-1 Rahandusministeeriumilt kooskõlastamise vajaduse määramise kohta. Rahandusministeerium ei pidanud 24.08.2019 kirjas nr 14-11/4909-3 vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegiijaid. Detailplaneeringu koostamisse paluti kaasata PlanS v.r § 16 lõikes 4 nimetatud puudutatud isikud ja tehnoõrkude valdajad.

Saaremaa Vallavalitsus esitas 12.08.2019 kirjaga nr 5-2/5224-1 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile, Keskkonnaametile ja osaliselt piirinaabritele arvamuse avaldamiseks ning teatas ühtlasi detailplaneeringu eelnõu avalikust väljapanekust. Planeeringualast üle tee asuva Vartaugu katastriüksuse (katastritunnus 59201:005:0532) ning naaberkinnisaja Sopi katastriüksuste (katastritunnused 59201:005:0546 ja 59201:005:0547) omanikele vastavat teadet ei saadetud. Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 30.08.-28.09.2019 ning avalik arutelu toimus 02.10.2019. Eelnõu avalikust väljapanekust teavitati Saaremaa valla veebilehel, maakonnalehes Saarte Hääl 09.08.2019 ja valla lehes Saaremaa Teataja 15.08.2019.

Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku jooksul laekus arvamus Keskkonnaametilt 25.09.2019 kirjaga nr 6- 2/19/4960-3, kus toodi välja märkusi planeeringulahenduse korrigeerimiseks. Pohla katastriüksuse omanik *peidetud* esitas 13.09.2019 arvamusi, arvamuse esitajale vastati 27.09.2019 kirjaga nr 5-2/5224-4. Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul osalesid *peidetud* ja *peidetud*, kes esitasid täiendavaid küsimusi üldplaneeringu muutmise kohta. Lisaks küsis *peidetud* välja 03.10.2019 e-kirja teel valla poolt planeerijale esitatud detailplaneeringu märkused, mis saadeti talle 24.10.2019 kirjaga nr 3-5/6484-2.

Planeeringulahendust muudeti ning alates 2022. aastast menetletud detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale üldplaneeringule, kuna planeeritavate elamute hoonestusalade ning olemasolevate elamute vahel on tagatud 75 m ning krundi suurused vastavad üldplaneeringu nõudele.

Saaremaa Vallavalitsus esitas detailplaneeringu naaberkinnistute omanikele arvamuse avaldamiseks 08.11.2022 kirjaga nr 5-2/6384-1. Tähtaja jooksul laekus arvamus *peidetud* 28.11.2022 e-kirjaga, millele Saaremaa vald vastas 07.12.2022 kirjaga nr 5-2/6384-3. Esitatud arvamused ja vallapoolsed vastused olid alljärgnevad:

1. Eeldusel, et Kõutsi poolloodusliku koosluse piir on õigesti kantud planeeringu joonisele, siis elamute vaheline kaugus on väiksem kui 75 m.

Vastus: Planeeringujoonisele on poolloodusliku koosluse piir õigesti kantud ning detailplaneering on Keskkonnaameti poolt kooskõlastatud. Planeeringujoonisele on märgitud hoonestusalad, kuhu võib rajada detailplaneeringuga lubatud hooneid. Märgitud on eraldi hoonestusalad, kuhu võib rajada elamu ja kuhu ainult abihooned. Joonisel on selgesti näidatud, et olemasolevatest elamutest Eeriku ja Pohla katastriüksustel on tagatud vahekaugus 75 m. Samuti kahe planeeritava elamu vahel.

2. Algamise otsuse lähteseisukohad on kehtetud, mistõttu on arvamuse avaldaja kahtluse alla seadnud detailplaneeringu menetlemise võimalikkuse.

Vastus: Detailplaneeringu algatamise hetkel (29.01.2015) kehtinud ega ka praegu kehtiv PlanS ei sätesta tähtaegu lähteülesannete kehtivuse kohta. Saaremaa valla hinnangul ei saanud detailplaneeringu algatamise hetkel ega saa ka praegu lähtetingimustesse panna tingimust, mis on seadust kitsendav. Seega kui PlanS ei näe ette lähtetingimustele kehtivuse aega, siis ei ole sellise tingimuse sätestamine põhjendatud ega ole kooskõlas seadusega. Seadus on siinkohal ülimuslik. Lisaks juhib vald tähelepanu sellele, et lähtetingimused on kehtiva haldusakti (detailplaneeringu algatamise korralduse) lisa, mis ei ole omaette haldusakt. Seega loeb vald, et lähtetingimused on kehtivad ja detailplaneeringu menetlusega saab edasi minna.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused Keskkonnaametilt 02.12.2022 kirjaga nr 6-2/22/21975-4 ja Päästeametilt 11.11.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/7196-2. Detailplaneeringu koostamise on kaasatud Elektrilevi OÜ (15.12.2022 nõusolek nr 2000097155).

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavalitsuse 03.01.2023 korraldusega nr 2-3/17 ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 27.01-10.02.2023 ja avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu 21.02.2023. Avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati menetlusosalisi 06.01.2023 kirjaga nr 5-2/135-1, sh Pohla kinnistu kaasomanikku *peidetud*. Eelnimetatud teadet ei saadetud Sopi katastriüksuste (59201:005:0546 ja 59201:005:0547) omanikule. Teade avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta ilmus 10.01.2023 maakonnalehes Saarte Hää!, 12.01.2023 vallalehes Saaremaa Teataja ja 06.01.2023 valla kodulehel.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus 09.02.2023 *peidetud* kirjalik arvamus. Esitatud arvamuses ollakse seisukohal, et detailplaneeringu lähteseisukohad on aegunud, kuna nende kehtivuseks on lähteseisukohtades määratud kaks aastat. Lisaks juhitakse tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringus puudub avalik juurdepääs kallasrajale.

Saaremaa Vallavalitsus vastas arvamuse esitajale 20.02.2023 kirjaga nr 5-2/870-2, milles toob välja järgmist. 29.01.2015 kehtinud PlanS v.r § 2 lõike 4 punkt 2 ütles, et planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis võivad sisaldada planeeringu lähteandmeid, olemasoleva olukorra analüüsi ja lähteseisukohti, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsuseid ja muid planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumente. Sellest saab järeldada, et lähteseisukohtade andmine ei ole olnud kohustuslik. Seda enam, et tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Tuuakse välja, et ka täna kehtiv PlanS ei kohusta andma lähteseisukohti, kui on tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Samuti ei kohustanud algatamise hetkel kehtinud PlanS andma tähtajalisi lähteseisukohti. Täna kehtiv PlanS kohustab andma lähteseisukohad vaid siis, kui on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Isegi juhul, kui lähtetingimused on kehtetud, siis ei muuda see detailplaneeringu menetluses midagi, kuna detailplaneering on koostatud lähtetingimuste kohaselt ning vallavalitsus on seda aktsepteerinud.

Lisaks märgiti, et Kõutsi detailplaneeringu alale ei määrata avalikku juurdepääsu kallasrajale. Seda põhjusel, et katastriüksus asub enamuses Kasti lahe hoiualal ning kinnistu idaosas on inventeeritud kadastiku ja rannaniidu elupaigatüübid. Mõlema elupaigatüübi kaitse on hoiuala kaitse eesmärgiks. Katastriüksusel puuduvad olemasolevad juurdepääsud kallasrajale ning maa-alal on tihe kadastik. Seega avaliku juurdepääsu määramiseks tuleks luua see läbi kadastiku elupaigatüübi, mis läheks vastuollu hoiuala kaitse eesmärgiga.

21.02.2023 toimunud avalikul arutelul kodanikud, sh *peidetud* ei osalenud. *peidetud* ei nõustu 21.02.2023 saadetud e-kirjas valla seisukohaga ning jääb oma seisukohale. Saaremaa Vallavalitsus vastas 14.03.2023 kirjaga nr 5-2/870-4, milles jäi oma eelnevalt esitatud seisukoha juurde.

Saaremaa Vallavalitsus esitas 29.03.2023 kirjaga nr 5-2/1964-1 Rahandusministeeriumile (alates 01.07.2023 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium) detailplaneeringu heakskiidu saamiseks. Detailplaneeringule on lisatud selle menetluse materjalid, sh avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud ja detailplaneeringu koostamise korraldaja seisukohad nende arvestamata jätmise kohta. Rahandusministeerium korraldas eriarvamusele jäänud osapoolte ( *peidetud* ja Saaremaa Vallavalitsus) ärakuulamise 17.05.2023 Saaremaa vallamajas. Ära kuulamisel osalesid Rahandusministeeriumi ja vallavalitsuse esindajad ning arvamuse esitaja *peidetud* . Ära kuulamisel selgitasid osapooled oma seisukohti ja lepiti kokku, et vallavalitsus täpsustab juurdepääsu kallasrajale ja täiendab detailplaneeringut.

Rahandusministeerium saatis 18.05.2023 Saaremaa Vallavalitsusele allolevad märkused.

1. Detailplaneeringuga planeeritud puurkaevude ümber ulatub 60 m kuja, kuhu ei tohi rajada imbpeenart. Eelnimetatud kuja ulatub Pihla katastriüksusele (katastritunnus 59201:005:0562). Kaasata Pihla katastriüksuse omanik.
2. Täpsustada, kas Sopi katastriüksuste (katastritunnused 59201:005:0546 ja 59201:005:0547) omanikku on teavitatud detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumisest ning detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumisest.
3. Detailplaneeringu seletuskirjas märkida detailplaneeringu koostamise korraldaja vastavalt riigihalduse ministri määruse „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ § 3 lõike 1 punktile 2.
4. Detailplaneeringu seletuskirjas korrigeerida üle kasutatud mõisted - krunt, katastriüksus ja kinnistu.
5. Detailplaneeringu seletuskirja tabelis 3 erineb olemasoleva katastriüksuse suurus Maa-ameti kaardirakenduses kuvatud suurusest.

Saaremaa Vallavalitsus esitas 01.06.2023 kirjaga nr 5-2/1964-5 täiendatud detailplaneeringu. Rahandusministeerium kontrollis detailplaneeringut ning esitas 07.06.2023 veelkord alljärgnevad märkused.

1. Detailplaneeringus kajastada juurdepääs kallasrajale täpsemalt ehk joonisel kajastada, millise konkreetse tee kaudu on võimalik kallasrajale pääseda.
2. Seletuskirjast ei selgu, kas juurdepääs kallasrajale Lautri katastriüksusel on võimalik mootorsõidukiga või jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil.
3. *peidetud* tõi 17.05.2023 toimunud ärakuulamisel välja, et uus juurdepääs Lautri katastriüksusel asuvale kallasrajale on ehitatud üle kaitsealuste taimede. Esitada kallasrajale juurdepääsu osas Keskkonnaameti seisukoht.
4. Lautri katastriüksuse omanikud on nõustunud juurdepääsu määramisega kallasrajale üle Lautri katastriüksuse. Olenemata nõusolekust ei ole juurdepääs kallasrajale tagatud peale omanike vahetust. Täiendada seletuskirja ja seada vajadus servituudi seadmiseks kallasrajale juurdepääsu tagamiseks. Samuti lisada servituudi seadmise vajadus peatükki 6 „Planeeritav servituutide vajadus“ ja peatükki 8 „Planeeringu ellurakendamise kava“ palume lisada, millisesse etappi on servituudi seadmine kavandatud.

Saaremaa Vallavalitsus esitas 05.07.2023 kirjaga nr 5-2/1964-7 täiendatud detailplaneeringu, Keskkonnaameti 28.06.2023 kirja nr 6-2/23/11491-3 ning Sopi ja Pihla katastriüksuste omanikele esitatud kirjad. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kontrollis detailplaneeringut ja tõdeb, et detailplaneeringu seletuskirja on kallasrajale avaliku juurdepääsu



osas täiendatud ning selle asukohta on Keskkonnaamet kooskõlastanud. Kuna piikonnas puudus avalik juurdepääs kallasrajale, palus Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 17.07.2023 kirjaga nr 14-3/1251-1 esitada notariaalne leping Lautri katastriüksusele isikliku kasutusõiguse seadmiseks Saaremaa valla kasuks.

Saaremaa Vallavalitsus saatis 02.10.2023 kirjaga nr 5-2/1964-14 detailplaneeringu uuesti heakskiitmiseks koos notarilepinguga, kuid 16.10.2023 e-kirjaga palus heakskiitmise menetluse peatada seoses avaliku juurdepääsu asukohta täpsustamisega kallasrajale.

Saaremaa Vallavalitsus saatis 16.04.2024 kirjaga nr 5-2/2253-1 täiendatud detailplaneeringu, isikliku kasutusõiguse seadmise korralduse Saaremaa valla kasuks (05.09.2023 nr 2-3/1058), selle muutmise korralduse (19.12.2023 nr 2-3/1510) ja notariaallepingud ning palus detailplaneering heaks kiita.

### **Arvestamata jäänud arvamused**

Lähtuvalt esitatud detailplaneeringu täiendatud materjalidest, esitatud arvamusest ja kohaliku omavalitsuse vastusest ning ära kuulamisele antud selgitustest annab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium PlanS v.r § 23 lõike 3 punkt 5 alusel seisukoha arvestamata jäänud arvamuse osas.

*peidetud* on esitanud arvamuse, milles toob välja kaks seisukohta. Esiteks on ta seisukohal, et detailplaneeringu lähteseisukohad ja detailplaneeringu algatamise otsus ei kehti, kuna lähteseisukohtade kehtivusajaks on märgitud kaks aastat. Detailplaneering ei vasta lähteseisukohtadele, kuna nendes viidatakse Pihtla valla arengukavale ja Pihtla valla ehitusmäärusele, mis on tänaseks kehtetud. Teiseks märkis *peidetud*, et detailplaneeringuga on tagamata juurdepääs kallasrajale.

Saaremaa Vallavalitsus arvamuste ära kuulamisele selgitas, et tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja lähteseisukohtade koostamine ei ole seadusest tulenevalt vajalik. Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu algatamise otsus on kehtiv ning vallavalitsus on detailplaneeringu lahenduse aktsepteerinud.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et detailplaneeringu lähteseisukohtades toodud menetlustähtajast mitte kinnipidamine ei ole küll kooskõlas hea halduse tavaga, aga ei muuda menetlust õigusvastaseks. EhSRS § 1 lõikele 4 viiakse enne 01.07.2015 algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks, on detailplaneeringu menetluse jätkamine Pihtla Vallavolikogu 29.01.2015 otsuse nr 6 alusel õiguspärane. Nagu Rahandusministeerium detailplaneeringu arvamuste ära kuulamisele selgitas, jõustus 2015. aastal uus PlanS. Samuti jõustus EhSRS, mille § 7 lõige 1 ütleb, et ehitusmäärused jäävad kehtima vaid osas, mis ei ole vastuolus PlanS-i ja ehitusseadustikuga. Alates 01.07.2015 ei kehti ehitusmäärus enam lähteseisukohtade kehtetuks tunnistamise osas. Kuigi EhSRS § 1 lõikest 4 tuleneb, et menetluse oleks pidanud lõpetama 01.07.2018, ei tulene sellest sättest alust menetluse automaatseks lõppemiseks. Tulenevalt nii haldusmenetluse seadusest (§ 43 lg 1) kui ka PlanS-st eeldab menetluse lõppemine haldusotsuse tegemist. Kuna kohalik omavalitsus ei ole teinud otsust planeeringu kehtestamiseks või kehtestamata jätmiseks, kestab detailplaneeringu koostamine senini. Selgitame, et planeeringu algatamise otsuse puhul ei ole tegemist haldusaktiga, vaid toiminguga. Nii on Riigikohus otsuses nr [3-3-1-8-02](#) leidnud, et planeeringu algatamise korraldus ei ole haldusakt. Otsuse kohaselt on planeeringu algatamine planeerimismenetluse esimene etapp, selles staadiumis ei ole võimalik otsustada, kas üldse ja milline planeering kehtestatakse. Seega ei saa algatamise otsus ka kehtetuks muutuda. Tänapäevaks on Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtmisega kinnitanud, et planeeritud ruumiline terviklahendus on kooskõlas üldplaneeringuga ja piirkonna hoonestuslaadiga.

Detailplaneeringule esitatud arvamuste ärakuulamise tulemusena täiendas Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringut ning avalik juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on tagatud notariaalse isikliku kasutusõiguse lepinguga Tirbi poolsaare lääneosas paikneval Lautri katastriüksusel (katastritunnus 59201:001:0908) asuva tee kaudu. Keskkonnaamet on 28.06.2023 kirjaga nr 6-2/23/11491-3 kooskõlastanud detailplaneeringu ning kinnitab, et Keskkonnaametil puuduvad vastuväited Lautri katastriüksusel asuva tee kasutamiseks juurdepääsuks kallasrajale. Lisaks tuuakse välja, et ligipääsu viimane osa ei ole olemasolev tee ning sealt saab kallasrajale liikuda jalgsi. Sealne mereala jääb Kasti lahe hoiualale, kuid avaliku ligipääsu määramine kallasrajale hoiuala (ja ka Natura 2000 võrgustiku) seisundit negatiivselt ei mõjuta.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et piirkonnas on tagatud juurdepääs kallasrajale. Avaliku juurdepääsu tagamiseks kallasrajale on Saaremaa Vallavalitsus andnud korraldused (05.09.2023 nr 2-3/1058, selle muutmise korralduse 19.12.2023 nr 2-3/1510) isikliku kasutusõiguse seadmiseks Saaremaa valla kasuks. Eelnimetatud korralduste alusel on sõlmitud isikliku kasutusõiguse lepingud 19.09.2023 ja 12.04.2024 tagamaks avalik juurdepääs kallasrajale Lautri katastriüksuselt.

Seega on detailplaneeringuga täidetud keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikes 7 toodud tingimus, mille kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus tagama planeeringutega avaliku juurdepääsu kallasrajale. Igäihe õigus kallasrada kasutada hõlmab ka õigust sellele juurde pääseda, kusjuures juurdepääs peab olema tagatud mõistlike vahemaade tagant. Kuigi seadusest ei tulene isikule subjektiivset õigust nõuda kallasrajale juurdepääsu konkreetsest kohast, peab KOV mõistliku(d) juurdepääsuvõimaluse(d) siiski tagama.<sup>1</sup> Detailplaneeringuga ei ole Kõutsi katastriüksuselt juurdepääsu kallasrajale määratud, st detailplaneeringuga ei ole juurdepääsu kallasrajale määratud, kuid kohalik omavalitsus on sõlminud notariaalse isikliku kasutusõiguse lepingu Lautri katastriüksusele, mis on kohaliku omavalitsuse hinnangul piirkonnas kõige mõistlikum asukoht.

Kallasrajale juurdepääsu asukoha otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kes on juurdepääsuga seonduvat selgitanud ning leidnud, et planeeritud lahendus on sobiv ja piisaval määral reguleeritud. Kohalik omavalitsus on planeeringu koostamisel kallasrajale juurdepääsu küsimust käsitlenud ja erinevaid võimalusi kaalunud ehk temale pandud kaalutluskohustus täitnud. Saaremaa Vallavalitsuse 05.09.2023 korralduses nr 2-3/1058 „Isikliku kasutusõiguse seadmine Saaremaa valla kasuks“ on välja toodud, et kõige otstarbekam on käsitletava piirkonna jaoks tagada juurdepääs kallasrajale Lautri katastriüksuse (katastritunnus 59201:001:0908) kaudu. Kõutsi detailplaneeringu koostamisega seonduvalt on kohalik omavalitsus lahendanud juurdepääsu kallasrajale piirkonnas.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ei saa kohaliku omavalitsuse asemel asuda hindama täpsemat lahendust (kallasrajale määratud juurdepääsu asukohta), kuna tegemist on ruumilise planeerimise sisulise küsimusega. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul ei ole Saaremaa Vallavalitsus antud küsimuses oma diskretsiooni valesti kohaldanud ning seejuures oma pädevuse piire ületanud, vaid on täitnud talle seadusega antud kaalutus- ja selgitamiskohustust.

### **Planeeringu õigusaktidele vastavus**

PlanS v.r § 9 lõige 2 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS v.r §-s 9 sätestatud ülesanded.

---

<sup>1</sup> RKHKo nr 3-3-1-79-16



Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS v.r § 4 lõike 2 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu. PlanS v.r § 10 lõige 5 sätestab, et detailplaneeringu koostamise algatab ja koostamist korraldab kohalik omavalitsus. Vastavalt PlanS v.r § 4 lõike 2 punktile 2 tagab kohalik omavalitsus planeeringu koostamisel avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamuse esitaja olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuse esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamuse esitaja arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamuse esitajad saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud ehk detailplaneeringu menetlemine on viidud läbi vastavuses avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega (PlanS v.r § 9).

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isiku seadusest tulenevaid õigusi. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud detailplaneeringu koostamise nõuetega ning täidetud on PlanS v.r §-s 9 asjakohased detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneering on kooskõlastatud (Päästeamet ja Keskkonnaamet) ja arvamust on küsitud asjakohastelt asutustelt (võrguvaldajad). Olenemata asjaolust, et puuduvad tõendid detailplaneeringu algatamisest teatamise kohta ning Vartaugu katastriüksuse omanikku ei ole detailplaneeringu eelnõu avalikustamisest teavitatud, on detailplaneeringu koostamisse edaspidi kaasatud puudutatud isikud, keda teavitati planeeringulahendusest ning anti võimalus selle kohta arvamuste esitamiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

## **Kokkuvõte**

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Saaremaa Vallavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isiku huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata

jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus. Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

**Lähtuvalt EhSRS § 1 lõikest 1 ja PlanS v.r § 23 lõikest 6, annan detailplaneeringule heakskiidu.**

Rõhutame, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4<sup>1</sup> esitab planeeringu koostamise korraldaja kehtestatud planeeringu kohta PlanS § 4<sup>1</sup> lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Juhime tähelepanu, et heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on HMS § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga.<sup>2</sup>

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Heddy Klasen  
ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Sama: *peidetud*

Raine Viitas  
58851458 raine.viitas@agri.ee

Katrin Kuusk  
5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee

---

<sup>2</sup> [RKHKo 3-3-1-12-07](#)