



Kuressaare

27.03.2018 nr 2-3/292

### **Rannaküla Kraavi maaüksuse detailplaneeringu koostamise lõpetamine**

Pihtla Vallavolikogu 27. septembri 2017. a otsusega nr 76 „Rannaküla Kraavi maaüksuse detailplaneeringu algatamine“ algatati Rannaküla Kraavi katastriüksuse detailplaneeringu koostamine. Planeeringuala asub Pihtla piirkonna Rannakülas ja hõlmab Kraavi katastriüksust (katastriüksuse tunnus 59201:001:0956, pindala 2,19 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu eesmärk on algatamise otsuse kohaselt ehituskeeluvööndi vähendamine, kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kinnistule 1 (ühe) elamu ja kuni 2 (kahe) abihoone planeerimine ja paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine. Detailplaneering on algatamise otsuse kohaselt kooskõlas Pihtla Vallavolikogu 13. oktoobri 2005. a määrusega nr 6 kehtestatud Pihtla valla rannaala üldplaneeringuga (edaspidi nimetatud *üldplaneering*).

Kraavi katastriüksuse omanik esitas Saaremaa Vallavalitsusele 13.03.2018 avalduse detailplaneeringu menetluse lõpetamiseks (kiri registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 13.03.2018 kirja nr 5-2/1534-1 all).

Planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 129 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui kinnisasja omanik esitab taotluse detailplaneeringu koostamise lõpetamiseks.

Kraavi katastriüksus ei asu üldplaneeringu kohaselt ehituskeeluvööndis nagu on detailplaneeringu koostamise algatamise otsuses ekslikult väidetud ning seetõttu ei ole ehitustegevuseks vajalik vähendada ehituskeeluvööndit. Küll aga asub Kraavi katastriüksus üldplaneeringus määratud detailplaneeringukohustusega alal (Rannaküla elamualade reserveerimine). Üldplaneeringu seletuskirjas (ptk 7 „DP kohustusega alad ja juhud“) on juhitud tähelepanu, et „väiksemate maa-alade planeerimine on võimalik läbi viia vastavalt PlanS-is sätestatud detailplaneeringu koostamise lihtsustatud korrale. Detailplaneeringu koostamise lihtsustatud kord kehtib olemasolevale hoonestusalale kuni viie üksikelamu, suvila või aiamaja krundi planeerimise soovi korral. Sel juhul võib kohalik omavalitsus loobuda planeeringu avalikustamise nõuete täitmisest, asendades need planeeritava krundi ja naaberkruntide omanike kooskõlastustega.“ Vastav säte on üldplaneeringusse ülekantud üldplaneeringu koostamise ajal kehtinud PlanS-i redaktsioonist. Hetkel kehtiv PlanS detailplaneeringute koostamise lihtsustatud korda ette ei näe ning see põhimõte on asendatud PlanS § 125 lõikes 5 tooduga.

PlanS § 125 lg 5 sätestab, et kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui:

1) ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;

2) 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.

PlanS § 125 lõige 6 sätestab, et kohaliku omavalitsuse üksus määrab PlanS § 125 lõikes 5 sätestatud juhul ehitusseadustiku § 26 lõikes 4 nimetatud tingimused. Kuna Kraavi katastriüksus asub Rannakülas, kus on välja kujunenud hajaasutusele omane hoonestus, siis perspektiivne elamuehitus Kraavi katastriüksusel, mis oli detailplaneeringu eesmärgiks, on võimalik läbi viia projekteerimistingimuste väljastamise alusel. Üldplaneeringus on seatud üldised printsiibid Pihla piirkonnas ehitamisele, mistõttu on võimalik projekteerimistingimuste andmisel neist lähtuda ja kavandada tegevus üldplaneeringuga kooskõlas olevana. Seega on antud juhul projekteerimistingimuste menetluse otstarbekam ja efektiivsem viis haldusmenetluse läbiviimiseks.

Kraavi maaüksuse detailplaneeringu koostamise lõpetamine ei kitsenda kinnistu omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi. Õigusselguse huvides tunnistatakse käesoleva korraldusega kehtetuks ka Pihla Vallavolikogu 27. septembri 2017. a otsus nr 76 „Rannaküla Kraavi maaüksuse detailplaneeringu algatamine“. Kraavi kinnistu omanik võib ka peale detailplaneeringu algatamise otsuse kehtetuks tunnistamist kinnistut samadel alustel vabalt vallata, kasutada ja käsutada. Samuti on kinnistu omanikul võimalus taotleda uute asjaolude selgumisel või eesmärkide muutumisel vajadusel uue detailplaneeringu algatamist. Samuti ei kitsenda detailplaneeringu algatamise otsuse kehtetuks tunnistamine ja projekteerimistingimuste väljastamine naaberkinnistute omanike senist maakasutust ega ole muul moel vastuolus avaliku huviga.

Lähtudes eeltoodust, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 § 2 lõikest 2, planeerimisseaduse § 4 lõike 2 punktist 4, § 124 lõikest 10 ja § 129 lõike 1 punktist 2, haldusmenetluse seaduse § 64 lõikest 2 ning võttes aluseks huvitatud isiku avalduse, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Lõpetada Rannakülas Kraavi maaüksuse detailplaneeringu koostamine.
2. Tunnistada kehtetuks Pihla Vallavolikogu 27. septembri 2017. a otsus nr 76 „Rannaküla Kraavi maaüksuse detailplaneeringu algatamine“.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Madis Kallas  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*  
Liis Lepik  
vallasekretär