



OTSUS

Kuressaare

28.08.2025 nr 1-3/50

Unguma külas Tõnise katastriüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Henri ja Essi katastriüksuste osas

Pöide Vallavolikogu 31. mai 2007. a otsusega nr 17 kehtestati Unguma külas Tõnise katastriüksuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurusega ca 6,44 ha asub Unguma külas, hõlmates peamiselt Audla - Saareküla - Tornimäe - Väikese väina tee kõrvalmaantee ja Unguma sadamatee vahel olevat ala kuue katastriüksuse ulatuses. Planeeringuala on nähtav otsuse lisas toodud planeeringuala plaanil. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli kinnistu jagamine kuueks ehitusõigusega kinnistuks, maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, hoonestusala piiritlemine, ehitusõiguse määramine kuue üksikelamu ja/või suvemaja ehitamiseks ning insenertehniliste võrkude planeerimine.

Detailplaneeringualasse kuuluvad ka Henri katastriüksus (katastritunnus 63401:003:0473, pindala 10113 m², katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%) ja Essi katastriüksus (katastritunnus 63401:003:0474, pindala 10040 m², katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%). Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevööndid ning Unguma jõest tulenev kalda piiranguvöönd ja looduskaitseseaduse § 38 lõike 2 alusel kalda ehituskeeluvöönd. Kõlvikuliselt koosseisult on Henri katastriüksus 9937 m² metsamaa ja 176 m² muu maa kõlvik, Essi katastriüksus 9855 m² metsamaa ja 186 m² muu maa kõlvik.

Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Henri ja Essi kruntidele planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve 100% elamumaa (EE100%), kruntide suurused on mõlemal planeeritud 1,01 ha, Henri krundi ehitusõigusega ala 0,59 ha ja Essi krundi ehitusõigusega ala 0,51 ha, mõlema krundi maksimaalne ehitusalune pind 200 m² (elamu + abihoone), korruselisus 2 (*planeeringujoonisel märgitud 1,5*), lubatud ehitiste arv krundil 2 (1 eluhoone ja 1 abihoone) ja hoone suurim lubatud kõrgus 8,0 m (*planeeringujoonisel märgitud 7,0 m*).

Henri ja Essi katastriüksused asetsevad kõrvuti ja on riskülikut meenutava kujuga, mida Essi katastriüksuse poolsest küljest ääristab Unguma sadamatee (tee nr 6340015). Katastriüksuste äärest kulgeb eratee, mis viib teiste detailplaneeringuala kruntideni (ligipääsuks servituudid seatud). Maa- ja Ruumiameti ortofoto kohaselt on katastriüksus kaetud valdavalt metsaga ja olemas on mõned hooned. Ligipääs katastriüksusele toimub avalikult kasutatava Audla - Saareküla - Tornimäe - Väikese väina tee kõrvalmaanteelt (tee nr 21155), edasi üle avalikult kasutatava Unguma sadamatee (tee nr 6340015) ja mahasõiduga erateele.

Ehitisregistri andmetel asub Henri katastriüksusel rajatisena puurkaev (ehitisregistri kood 221322382). Maa- ja Ruumiameti ortofotolt ja olemasolevalt geoaluselt on tuvastatavad ka hooned, mida ei ole kantud ehitisregistrisse, näiteks Henri ja Essi katastriüksuste piiril asuv peahoone.

Tõnise katastriüksuse detailplaneeringut ei ole Henri ja Essi katastriüksuste osas ellu viidud. Henri ja Essi katastriüksuste piirile on ehitatud hoone, kuid see asetseb detailplaneeringujärgses

piirangutega alas. Seletuskirja kohaselt on detailplaneeringus tuleohutuse osas käsitus, et hoonetevahelised kaugused peavad olema minimaalselt 10 m. Tolleaegse ehitusmääruse kohaselt ei võinud ehitada kinnistu piirile lähemale kui 5 m. Lisaks on Henri katastriüksusele ehitatud veel vähemalt kaks hoonet, mis asuvad tervikuna või osaliselt detailplaneeringu järgses piirangutega alas. Katastriüksustel olevad hooned ei asu detailplaneeringus toodud hoonestusaladel.

Henri ja Essi katastriüksuste omanikud esitasid avalduse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 20.05.2025 nr 5-2/3019-1), milles soovitakse tunnistada osaliselt kehtetuks Tõnise katastriüksuse detailplaneering, põhjendusega liita Henri ja Essi katastriüksused, ning liitmise järgselt taotleda ehitusõigust läbi projekteerimistingimuste. Ülejäänud planeeringuala osas jääks detailplaneering kehtima.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt tuleb lähtuda Põide valla üldplaani (kehtestatud Põide Vallavolikogu 28. mai 1999. a määrusega nr 44, edaspidi *üldplaan*). Üldplaan ei sea alale täpseid maakasutustingimusi ega juhtotstarvet. Samuti ei ole üldplaani skeemil näidatud ala detailplaneeringut vajava alana. Üldplaanis ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri, mistõttu loetakse looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 35 lõike 3¹ kohaselt korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega on Essi katastriüksus osaliselt ranna ehituskeeluvööndis ja üldplaaniga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Henri katastriüksusel asuvad hooned ning Henri ja Essi katastriüksuste piiril asuv peahoone asuvad väljaspool ranna ehituskeeluvööndit.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse põhimõttega, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähem koormavat 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. Saaremaa Vallavolikogu hinnangul on võimalik soovitud tulemus saada ilma uut detailplaneeringut koostamata, mis on lihtsam ja kiireim viis.

Kehtivas detailplaneeringus tulenevalt tuleohutusest määratud piirangutega ala, mis seab piirangu katastriüksuse piirile lähemale kui 10 m ehitamist, ei ole enam ajakohane. Lähtudes siseministri 18. veebruari 2021. a määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit. Käesoleval hetkel on seadustamata esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoone Henri ja Essi katastriüksuse piiril ehk siis teistest naaberkatastriüksustest enam kui 40 m kaugusel. Hetkel kehtiv detailplaneering kehtestati 2007. aastal ehk ca 18 aastat tagasi. Ajaga on muutunud seadused, õigusaktid, ruumiline vajadus jms.

Hetkel kehtiva detailplaneeringu hoonestusaladest välja ulatuvate hoonete seadustamiseks on järgnevad võimalused: 1) tunnistada kehtiv detailplaneering Henri ja Essi katastriüksuste osas kehtetuks, seadustada ehitised ja jätkata katastriüksuste (liitmisel katastriüksuse) kasutamist, 2) täpsustada olemasolevas detailplaneeringus hoonestusala asukohta projekteerimistingimustega. Ehitusseadustiku § 27 kohaselt võib detailplaneeringu olemasolu korral pädev asutus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone või olulise rajatise ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle viie aasta. Projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Käesoleval juhul ei ole hoonestusala

võimalik kehtivas detailplaneeringus nihutada, kuna sellisel juhul oleks see detailplaneeringus määratud piirangutega alas, mis on tuletatud tolleaegsest tuleohutusnormist; 3) koostada uus detailplaneering, millega määratakse hoonestusala, mille piirangutega ala on väiksem käesolevast. Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse põhimõttega, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähem koormavat 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. Vallavolikogu hinnangul on võimalik soovitud tulemust saada ka uut detailplaneeringut koostamata, mis on lihtsam ja kiireim viis. Seega ei ole otstarbekas algtada kehtiva detailplaneeringu muutmiseks uue detailplaneeringu koostamist.

Henri ja Essi katastriüksuste piiril asub ehitusteatise või ehitusloakohustuslik hoone, mille seadustamiseks on vajalik taotleda ehitusluba või esitada ehitusteatis. Elamu või suvila ehitusluba on võimalik anda pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist, minemata vastuolusse kehtiva üldplaani. Ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks on, pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, võimalik väljastada projekteerimistingimused, kuna alal puudub detailplaneeringu koostamise kohtustus ja juht. Tulenevalt eelnevast ei ole vajalik algtada uue detailplaneeringu koostamist.

Detailplaneering koostati eelkõige eesmärgiga moodustada krundid hilisema ehitusõiguse võimalusega. Kruntimine on teostatud, kuid ehitiste planeerimisel oleks tulnud võtta aluseks kehtiv detailplaneering, kuid kuna seda tehtud ei ole, siis on ainuke mõistlik ja hooned säilitav viis kehtiva detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ja seejärel projekteerimistingimuste väljastamine.

Kuna kehtiva detailplaneeringuga on planeeringualale määratud eraldi kaks krunti Henri ja Essi, siis piirab kehtiv detailplaneering katastriüksuste liitmist. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt on võimalik Henri ja Essi katastriüksused liita, kuna nende liitmiseks üldplan takistusi ei sea. Lisaks toetab katastriüksuste liitmist kahel katastriüksusel asetsev hoonete paigutus, et tekiks üks terviklik majapidamine.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda ja PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Henri ja Essi katastriüksuste omanikud soovivad planeeringu elluviimisest loobuda. Tõnise katastriüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Henri ja Essi katastriüksuste osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele ning kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu elluviidav, kuna Henri ja Essi katastriüksuseid läbivale teele on seatud realservituudid teiste planeeringualal olevate katastriüksuste kasuks.

Kaalutusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumise on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda haldusakt ehk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine puudutab. Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Tõnise katastriüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Henri ja Essi katastriüksuste osas on põhjendatud, kuna katastriüksuste omanikud on avaldanud selleks vastavat soovi, detailplaneeringut ei ole ellu viidud vastavalt detailplaneeringus toodule ja selliselt ei plaanita seda ka ellu viia, olemasolevatele hoonetele on võimalik ehitusõigus anda ka ehitusloa väljastamise kaudu või ehitusteatise kaudu ehk siis eeldatavasti ei ole olemasoleva seadustamise ja uue kavandatava tegevuse jaoks detailplaneeringu koostamine vajalik, vaid lähtuda saab kehtivast üldplaanist.

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. Tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õiguseid ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, planeeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks on kohaliku omavalitsuse üksus.

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

Eelnõu saadeti Tõnise katastriüksuse detailplaneeringu planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele, Henri ja Essi katastriüksuste piirinaabritele arvamuse andmiseks 13.06.2025 kirjaga nr 5-2/3594-1, ametiasutustele kooskõlastamiseks 13.06.2025 kirjaga nr 5-2/3595-1.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 27.06.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/3720-1 ja Transpordiamet 18.06.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/10037-2.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Põide Vallavolikogu 31. mai 2007. a otsusega nr 17 kehtestatud Unguma külas Tõnise katastriüksuse detailplaneering osaliselt kehtetuks Henri ja Essi katastriüksuste osas.
2. 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