



OTSUS

Kuressaare

25.04.2024 nr 1-3/27

Valjala alevikus Valjala aleviku keskuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Haljasala katastriüksuse osas

Valjala Vallavolikogu 29. jaanuari 2008. a otsusega nr 8 kehtestati Valjala alevikus Valjala aleviku keskuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurusega ca 13,3 ha asub Valjala aleviku keskosas, planeeringuala on nähtav otsuse lisas toodud asendiplaanil. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli määrata avaliku kasutusega puhke- ja virgestusalad, nende heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, mänguplatside, istepinkide, jalgradade, prügimajanduse põhimõtete lahendamine; kiriku kinnistu haljasala määramine avaliku kasutusega pargiks; riigi reformimata maa-ala kruntimine, moodustatavate katastriüksuste piiride määramine, maakasutuse, ehitusõiguse, sihtotstarvete määramine, liikluskorralduse lahendamine ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning kirikuesise liiklussõlme ümberplaneerimine.

Detailplaneeringu alasse kuulub ka Haljasala katastriüksus (katastritunnus 71401:001:2047, üldkasutatav maa 100%, pindala 2320 m²). Kehtiva detailplaneeringu kohaselt oli Haljasala (planeeringukohane nimetus Ootekoja) krundile planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbeks 100% transpordimaa, krundile planeeritud 1 ehitis (bussijaama hoone) ja krundi täisehitusprotsendiks määrati 7%. Valjala aleviku keskuse detailplaneeringut ei ole Haljasala katastriüksuse osas ellu viima hakatud.

Haljasala katastriüksus on ebakorrapärase hulknurkse kujuga, mida läbib kruntide sisene tee. Katastriüksus on valdavalt murukatte all, Valjala-Laimjala kõrvalmaantee äärsel küljel on üksikud lehtpuud. Ligipääs katastriüksusele toimub avalikult kasutatava Loopsu tänava kaudu. Ehitisregistri andmetel Haljasala katastriüksusel ehitised ja olemasolevad kommunikatsioonid puuduvad. Haljasala katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on hetkel üldkasutatav maa 100% ja tervikuna (2320 m²) muu maa kõlvik. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd ja sideehitise kaitsevöönd.

Haljasala katastriüksuse omanik Saaremaa vald esitas esildise (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 14.02.2024 nr 5-8/848-1), milles palub tunnistada kehtetuks Valjala aleviku keskuse detailplaneering Haljasala (katastritunnus 71401:001:2047) katastriüksuse osas põhjendusega, et krundile on detailplaneeringus määratud transpordimaa sihtotstarve, kuid ala kasutuseks soovitakse kujundada puhkeala (aleviku keskus), kus on turuplats, jõulukuusk jms. Ülejäänud planeeringuala osas jääks detailplaneering kehtima.

Planeerimisseadus (*edaspidi* PlanS) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Valjala alevik on PlanS § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Aleviku keskuse kujundamisel Haljasala katastriüksusele ei kavandata ehitusloakohustuslike hoonete ega olulise avaliku huviga rajatiste püstitamist, mistõttu nende rajamisel ei ole eeldatavasti ka detailplaneeringu kohustust. Seetõttu ei ole otstarbekas algatada detailplaneeringu muutmiseks uue detailplaneeringu koostamist.

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.

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. Saaremaa vald planeeringu koostamise korraldajana ja planeeritava kinnistu omanikuna soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Valjala aleviku keskuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Haljasala katastriüksuse osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele ning kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu elluviidav.

Peale detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist tuleb kavandatava tegevuse elluviimisel lähtuda kehtivast Valjala Vallavolikogu 7. juuni 2011. a määrusega nr 6 kehtestatud Valjala valla üldplaneeringust (edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringule asub Haljasala katastriüksus reserveeritud segahoonestusala (S1) juhtotstarbega alal ehk mitmekülgse tegevusega ehitiste, s.h äri ja väikeettevõtlus, ning neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-alal.

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. Eelnevalt tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Valjala aleviku keskuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Haljasala katastriüksuse osas on põhjendatud, kuna katastriüksuse omanik on avaldanud selleks vastavat soovi, seni ei ole detailplaneeringut ellu viima hakatud, selliselt ei plaanita seda ka ellu viia ja eeldatavasti ei ole uue kavandatava tegevuse jaoks detailplaneeringu koostamine vajalik, vaid lähtuda saab kehtivast üldplaneeringust.

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 Valjala aleviku keskuse detailplaneeringu planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja Haljasala katastriüksuse piirinaabritele arvamuse andmiseks 29.02.2024 kirjadega nr 5-2/1153-1 ja nr 5-2/1154-1. Kirjades määratud tähtajaks esitasid 13.03.2024 kirjaga nr 5-2/1153-3 ja 07.03.2024 kirjaga nr 5-2/1153-2 täpsustavaid küsimusi planeeritava tegevuse osas kaks Haljasala katastriüksuse piirinaabrit.

Vastuskirjas 18.03.2024 nr 5-2/1153-5 esimesele naabrile ja vastuskirjas 18.03.2024 nr 5-2/1153 teisele naabrile tõi vald välja, et hetkel teadaolevalt planeeritava tegevuse osas uue detailplaneeringu koostamise vajadus Haljasala katastriüksusel puudub. Planeeritava tegevuse tutvustamiseks toimus 13.03.2024 Valjalas koosolek. Vald pikendas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta arvamuse esitamise tähtaega kuni 06.04.2024. Kirjas määratud tähtajaks esitas 15.03.2024 kirjaga nr 5-2/1153-4 arvamust üks piirinaaber, kes tõi oma arvamuses välja, et *nõustutakse Saaremaa Vallavolikogu, Valjala alevikus Valjala aleviku keskuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Haljasala katastriüksuse osas, otsuse eelnõuga juhul, kui Valjala aleviku keske turu- ja ürituste läbiviimise platsi väljaehitamise käigus projekteeritakse ja rajatakse Haljasala maaiüksusele Valjala aleviku keske turu- ja ürituste läbiviimise platsi*

teenindamiseks ja ürituste korraldamiseks avalikult kasutatav parkla. Saaremaa Vallavalitsus tõi oma 01.04.2024 vastuskirjas nr 5-2/1153-7 välja, et täpne parkla asukoht selgub edasise projekteerimise käigus, kuid hetkel on parkimine planeeritud Haljasala katastriüksuse lõunapoolsesse külge, sarnaselt arvamuse esitaja toodud ettepanekule.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 04.03.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1221-2 ja Transpordiamet 04.03.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/3502-2.

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 kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õiguseid ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu 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.

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 Valjala Vallavolikogu 29. jaanuari 2008. a otsusega nr 8 kehtestatud Valjala alevikus Valjala aleviku keskuse detailplaneering osaliselt kehtetuks Haljasala katastriüksuse 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