



OTSUS

Kuressaare

27. oktoober 2022 nr 1-3/87

Kaarma Vallavolikogu 16. juuli 2003. a otsusega nr 102 kehtestatud Muratsi küla Sülle, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Männiku tee 4 katastriüksuse osas

Kaarma Vallavolikogu 16. juuli 2003. a otsusega nr 102 kehtestati Muratsi küla Sülle, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Planeeringuala suurus oli ca 32,18 ha ja hõlmab Muratsi külas elamumaa sihtotstarbega Männiku tee 1 (katastritunnus 27003:003:0309), Männiku tee 2 (katastritunnus 27003:003:0310), Männiku tee 3 (katastritunnus 27003:003:0314), Männiku tee 4 (katastritunnus 27003:003:0315), Männiku tee 5 (katastritunnus 27003:003:0316), Männiku tee 6 (katastritunnus 27003:003:0317), Männiku tee 7 (katastritunnus 27003:003:0318), Männiku tee 8 (katastritunnus 27003:003:0319), Männiku tee 9 (katastritunnus 27003:003:0320), Männiku tee 10 (katastritunnus 27003:003:0537), Männiku tee 11 (katastritunnus 27003:003:0538), Männiku tee 12 (katastritunnus 27003:003:0539), Männiku tee 13 (katastritunnus 27003:003:0540), Männiku tee 14 (katastritunnus 27003:003:0541), Männiku tee 15 (katastritunnus 27003:003:0542), Männiku tee 16 (katastritunnus 27003:003:0543), Männiku tee 17 (katastritunnus 27003:003:0544), Männiku tee 18 (katastritunnus 27003:003:0545), Männiku tee 19 (katastritunnus 27003:003:0139), Männiku tee 22 (katastritunnus 27003:003:0351), Varese tee 1 (katastritunnus 27003:003:0547), Varese tee 2 (katastritunnus 27003:003:0548), Varese tee 3 (katastritunnus 27003:003:0549), Varese tee 4 (katastritunnus 27003:003:0550), Varese tee 5 (katastritunnus 27003:003:0551), Varese tee 6 (katastritunnus 27003:003:0552), Varese tee 7 (katastritunnus 27003:003:0553), Varese tee 8 (katastritunnus 27003:003:0554), Varese tee 9 (katastritunnus 27003:003:0555), Varese tee 10 (katastritunnus 27003:003:0556), Varese tee 11 (katastritunnus 27003:003:0557), Varese tee 12 (katastritunnus 27003:003:0558), Varese tee 13 (katastritunnus 27003:003:0559), Varese tee 14 (katastritunnus 27003:003:0560), Varese tee 15 (katastritunnus 27003:003:0561), Tamme tee 1 (katastritunnus 27003:003:0563), Tamme tee 2 (katastritunnus 27003:003:0564), Tamme tee 3 (katastritunnus 27003:003:0565), Tamme tee 4 (katastritunnus 27003:003:0566), Tamme tee 5 (katastritunnus 27003:003:0567), Tamme tee 6 (katastritunnus 27003:003:0568), Tamme tee 7 (katastritunnus 27003:003:0569), Tamme tee 8 (katastritunnus 27003:003:0570), Tamme tee 9 (katastritunnus 27003:003:0571), Tamme tee 10 (katastritunnus 27003:003:0572), Tamme tee 11 (katastritunnus 27003:003:0573), Tamme tee 12 (katastritunnus 27003:003:0574), Tamme tee 13 (katastritunnus 27003:003:0575), Tamme tee 14 (katastritunnus 27003:003:0576), Tamme tee 15 (katastritunnus 27003:003:0577), Tamme tee 16 (katastritunnus 27003:003:0578) ja Tamme tee 18 (katastritunnus 27003:003:0579) katastriüksusi, maatulundusmaa sihtotstarbega Männiku tee 20 (katastritunnus 27003:003:0444) ja Männiku tee 21 (katastritunnus 27003:003:0057) katastriüksusi, tootmismaa sihtotstarbega Männiku tee 2a (katastritunnus 27003:003:0313) katastriüksust ning transpordimaa sihtotstarbega Männiku tee (katastritunnus 27003:003:0308), Varese tee (katastritunnus 27003:003:0546) ja Tamme tee (katastritunnus 27003:003:0562) katastriüksusi. Detailplaneeringu eesmärk oli maaüksuse kruntimine ning maaüksustele ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine.

Detailplaneeringuga planeeriti varasema Muratsi maaüksusele 45 üksikelamu, 8 paarismaja, 1 ärihoone ning 3 avaliku tee ja trasside krunti, 1 kanalisatsiooni pumpla ning 1 alajaama krunt. Kadaka, Sülle, Väike-Kaardi ja Tammiku maaüksustele kruntimist ei planeeritud. Planeeringuga

lubati elamumaa kruntidele ehitada elamu ja kuni kaks abihoonet, maksimaalne ehitusalune pind oli planeeringualas vahemikus 260 m² – 400 m². Männiku tee 4 krundile oli määratud maksimaalne ehitusalune pindala 300 m². Käesolevaks hetkeks on moodustatud detailplaneeringuga ette nähtud krundid ning rajatud on teed, piirkondlik ühisveevärk ja elektrivarustus. Kanalisatsioonilahendus on krundipõhine, planeeringuga määratud ühiskanalisatsiooni käesolevaks hetkeks rajatud ei ole. Hoonestatud on 20 krunti.

Planeeringualas asuva Männiku tee 4 katastriüksuse omanik esitas Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 23.05.2022 nr 5-2/3914-1) Sülla, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Männiku tee 4 (katastritunnus 27003:003:0315) katastriüksuse osas, kuna kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesolevaks hetkeks on ehitatud ühekorruseline abiruumidega üksikelamu ehitisealuse pindalaga 238,8 m². Omanik soovib olemasolevat elamut laiendada autovarjualuse ja abihoonega. Autovarjualune ei ole hoone, vaid ehitusseadustiku kohaselt liigitub rajatiseks, kuid horisontaalprojektsioonina läheb ehitisealuse pinna arvestusse ja seetõttu ületab detailplaneeringuga kehtestatud suurimat ehitusalust pindala - kavandatava abihoone ehitisealune pindala on 52,4 m² ja krundil kokku hoonete ehitisealune pindala on 291,2 m², kuid koos autovarjualusega (56,4 m²) tuleks ehitisealune pindala 347,6 m², mis ületab 38,8 m² (16%) võrra detailplaneeringuga määratud ehitusalust pindala, mistõttu kinnistu omanikul ei ole võimalik kehtiva detailplaneeringu alusel hoonet laiendada.

Planeeritud alal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*). Ühisplaneeringus on alale määratud pereelamute ala juhtotstarve. Seletuskirja ptk 4.3 kohaselt mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktses hoonestusega aladel. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata, kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Tulenevalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk 5.1.2. on detailplaneeringu koostamise kohustus külade olemasolevatel selgelt piiritlevatel kompaktses asustusega territooriumi osadel.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 on toodud juhud, millal projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletut. Ehitisealuse pinna täpsustamist nimetatud juhtude hulgas ei ole.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Saaremaa vald leiab, et kavandatava autovarjualuse puhul on tegemist rajatise, mida ei arvestata laiendatava hoone mahuna. Ehitisealuse pinna suurus ei ületa üldplaneeringuga määratud täisehituse protsenti ega detailplaneeringu suurimat ehitusalust pindala üle 33%, soovitud ehitusõigus sobitub piirkonda ja arvestab hoonestuslaadi, mistõttu planeeringu nõuete järgimisest kinnipidamine ei ole käesoleval juhul vajalik. Kavandatava elamu laiendamise jaoks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav, samuti võib ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt olemasoleva elamu mahust alla 33% laiendamine toimuda ilma projekteerimistingimusi andmata. Olemasoleva elamu maht on vastavalt esitatud projektile 1465 m³ ja laienduse maht on 296 m³, mis teeb ca 20%. Seega uue detailplaneeringu koostamine alla 20% juurdeehituse tarbeks ei ole mõistlik ega otstarbekas.

Vallavalitsus on seisukohal, et Sülla, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Männiku tee 4 katastriüksuse osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal ehitustegevus vastavalt üldplaneeringu tingimustele, arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi (ehitusseadustik § 26 lg 3 p 1). Vastavalt ehitusseadustikule ei ole hoone laiendamiseks alla 33% selle esialgu kavandatud mahust vajalik detailplaneeringu koostamine ega projekteerimistingimuste andmine.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 25.07.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/4480-2 ja esialgne eelnõu saadeti teistele planeeringualasse kuuluvate kruntide omanikele, Rahandusministeeriumile ja Männiku tee 4 katastriüksuse naaberkinnistute omanikele arvamuse andmiseks 01.07.2022 kirjaga nr 5-2/3986-1. Määratud tähtjaks esitati 3 arvamust ja käesolevat otsust on tulenevalt arvamustest täiendatud.

Varese tee 12 (katastritunnus 27003:003:0558) katastriüksuse omanik esitas oma arvamuse 06.07.2022 kirjaga, milles tõi välja järgmised asjaolud:

- 1. Otsusega jääb segaseks, mis on antud kinnistu uus lubatud ehitusalune pind. Otsusega tunnistatakse ehitusaluse pinna piirmäär 300 m² kehtetuks, aga ei ole täpsustatud, et mis on uus piirmäär. Kas antud kinnistu osas siis enam ei kehtigi ehitusaluse pinna piirmäär?*
- 2. Soovitakse omalt poolt teha ettepaneku, et uut ehitusaluse pinna piirmäära rakendataks ka teiste detailplaneeringuga seotud kinnistute osas, mitte ainult Männiku tee 4. Vastasel korral kaaluksime otsuse vaidlustamist.*

Saaremaa vald vastas arvamusele 08.07.2022 kirjaga nr 5-2/3986-3, kus leidis:

1. Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist kehtivad katastriüksusel kehtiva üldplaneeringu tingimused. Käesoleval juhul Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus (edaspidi *ühisplaneering*) määratud tingimused, mis eelnõus on välja toodud. Üldplaneeringu kohaselt on kruntide täisehituse protsent maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Männiku tee 4 katastriüksuse suurus on 5094 m². Eelnõud täiendatakse Teie arvamuse alusel.

2. Ehitisealust pinda kehtiva detailplaneeringu puhul muuta ei saa, küll aga saab alale koostada uue detailplaneeringu, kui soovitakse uut ehitisealust pinda ja tingimusi ühiselt määrata. Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Peale kehtetuks tunnistamist kehtivad alal kehtiva ühisplaneeringu alusel toodud piirmäärad ja tingimused. Lisaks eelnevalt toodud tingimustele on planeeringualal tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Seega on detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ja olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust. Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist tuleb vaadelda iga konkreetse krundi osas eraldi ja kaaluda, kas krunt säilitab õiguse ehitamiseks või on vajalik uue detailplaneeringu koostamine. Nagu eelnõus välja on toodud, siis Männiku tee 4 katastriüksuse osas kavandatava elamu laiendamise jaoks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav, kuna laiendus jääb alla 33% olemasoleva elamu mahust.

Varese tee 12 (katastritunnus 27003:003:0558) katastriüksuse omanik esitas teistkordse arvamuse 08.07.2022 e-kirjaga, milles tõi välja järgmised asjaolud:

- 1. Kui antud katastriüksuse raames detailplaneering tühistatakse, siis vastavalt üldplaneeringule on uus lubatud täisehituse protsent Männiku 4 katastriüksusel 20% ehk siis $5094 \times 0,2 = 1018,8 \text{ m}^2$*
- 2. Antud otsus on valla poolt võetud vastu, kuna laiendus jääb alla 33% olemasolevast elamu mahust. Kui omanik sooviks täna ehitada algusest lõpuni 347,6 m² ehitusaluse pindalaga hoone, siis ei oleks antud otsust võimalik vastu võtta, kuna see kvalifitseeruks ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ning koostada oleks vaja uus detailplaneering.*

3. Kui otsus Männiku 4 osas sellisel kujul vastu võetakse, siis põhimõtteliselt võib kinnistu omanik sinna ehitada veel $1018,8\text{m}^2 - 347,6\text{m}^2 = 671,2\text{m}^2$ ehitusaluse pinnaga hooneid, ilma et ta peaks algatama uue detailplaneeringu? Kui see viimane väide peaks tõele vastama, siis mulle tundub, et see on veidi J.O.K.K skeem, et muuta ühe kinnistu hoonestusõigust oluliselt suuremaks kui see on teistel kinnistutel.

Saaremaa vald vastas arvamusele 19.07.2022 kirjaga nr 5-2/3986-6, kus leidis:

1. Üldplaneeringu puhul on tegemist vastava ala üldiste kasutus- ja ehitustingimustega. Ehitusõiguse andmisel arvestab vallavalitsus lisaks ühisplaneeringuga määratud vastava ala üldistele kasutus- ja ehitustingimustele ka muid asjaolusid. Eelkõige peab kavandatav ehitis sobituma piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja arvestama piirkonna hoonestuslaadi (ehitusseadustik § 26 lg 3 p 1). Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone suuruses, kõrguses, mahus või tüübis, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil jne. Kuna piirkonna hoonestuslaadi määrab Sülla, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi detailplaneeringu lahendus, kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded, siis ühisplaneeringuga võimaldatud täisehitusprotsenti ei saa Männiku tee 4 krundil maksimaalselt rakendada, kuna planeeringuga planeeritud piirkonna hoonestus seda ei toeta. Ehitusseadustikus toodud põhimõtetest lähtuvalt saaks Männiku tee 4 krundi hoonestust suurendada kuni 33% hoone esialgu (planeeringuga kavandatud) kavandatud mahust, 300 m² suurusele planeeringuga määratud maksimaalsele ehitusalusele pindalale oleks sel juhul võimalik juurde ehitada maksimaalselt kuni 99 m², aga hoone mahu järgi arvestades veel vähem.

2. Vastavalt ehitusseadustikule ei ole hoone laiendamiseks alla 33% selle esialgu kavandatud mahust vajalik detailplaneeringu koostamine ega projekteerimistingimuste andmine. Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Männiku tee 4 katastriüksuse osas võib vallavalitsus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja 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.

3. Sellises mahus ehitisealuse pinnaga hooneid Männiku tee 4 katastriüksusele ehitada ei ole võimalik, kuna nii suur täisehitus ei sobitu mahuliselt piirkonda, vt vastus punktile 1.

Rahandusministeerium esitas arvamuse 11.07.2022 kirjaga nr 15-3/5564-2, milles tõi välja järgmised asjaolud:

1. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise eelnõus on toodud põhjenduseks, et kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Edasisest kirjeldusest selgub, et krundil on toimunud ehitustegevus ja maaomanik soovib elluviimist edasi realiseerida erinevalt detailplaneeringu tingimustest. Seega ei loobu maaomanik detailplaneeringu elluviimisest. PlanS § 6 punkt 11 sätestab, et planeeringu elluviimine on tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. See tähendab, et elluviimine on pidev protsess, mille kestel avalik võim jätkuvalt hoiab kinni planeeringus seatud eesmärgist ja tingimustest.

2. Detailplaneeringu seletuskirja erinevates peatükkides on välja toodud detailplaneeringu elluviimise eesmärk ja tingimused:

- Säilitada väljakujunenud struktuure, maastikulist omapära ja piirkonnale omast taimestikku;

- On soovitud anda maaomanikule ehitusvõimalus, mis on sobiv loodusmaastikule ega mõjuta oluliselt looduskooslust;
- Säilitada võimalikult looduslik keskkond; moodustada võimalikult hajutatud hoonestus;
- Elamute rajamisel metsastatud alale tuleb krundil olevast metsaalast säilitada vähemalt 50%;
- Kruntidele märgitud ehitusalad on määratud lähtuvalt iga krundi asukohast planeeritava alal ja selle looduslikest tingimustest;
- Planeeritavat ala iseloomustab põhjapool metsa rohkus. Seal saab rajatavaid hooneid ümbritsema mets (majad on "istutatud" metsa sisse).

Seega detailplaneeringu seletuskirjast tuleb väga selgelt välja, et eesmärk on kavandada looduslähedane elupiirkond. Eesmärgi saavutamiseks on kruntide ehitusõigused antud läbimõeldult, erinevate tingimustega. Ühele maaomanikule eeliseid andes tekivad ka teistel omanikel õigustatud ootused, mis viib detailplaneeringu eesmärgi – looduslähedane keskkond – tasakaalust välja. Detailplaneering on ühiskondlik kokkulepe, mille tulemus on saavutatud kaasates erinevaid osapooli. Detailplaneeringu koostamise käigus on antud looduskeskkonnast lähtuvalt läbimõeldud sarnased tingimused kogu planeeringu alale.

3. Juhul kui detailplaneeringut ei soovita ellu viia vastavalt planeeringus esitatud tingimustele, on võimalus koostada osaliselt uus detailplaneering, mille menetlisse kaasatakse planeeringuala kruntide omanikud ja laiem üldsus. Kui detailplaneeringu lahendus ei ole elluviidav ja soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust, siis on vajalik kaaluda uue detailplaneeringu algatamist. Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

4. Riigikohtu halduskolleegium on asjas 3-13-385 punktis 12 rõhutanud, et ".../ detailplaneeringu elluviimine ei ole arendajale (planeeringu koostamisest huvitatud isikule) kohustuslik, kui seadus või planeering ei näe ette teisiti. Seega ei ole naaberkinnisasja omanikul üldjuhul õigust nõuda arendajalt detailplaneeringu realiseerimist. Kui aga detailplaneeringut on asutud ellu viima, tuleb selle käigus järgida detailplaneeringuga kehtestatud nõudeid. Kohalik omavalitsus peab väljastatud lubadega ja sõlmitud lepingutega tagama, et detailplaneeringuga ettenähtu viiakse ellu nii, nagu planeering naabrite õigusi või avalikke huvi kaitsvaid tingimusi silmas pidades kindlaks määras."

Kokkuvõttes eelnevatest asjaoludest Rahandusministeerium ei nõustu detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega.

Saaremaa vald vastas arvamusele 24.08.2022 kirjaga nr 5-2/3986-7, kus leidis:

1. Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkt 2 ütleb, et planeeringu võib kehtetuks tunnistada kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Seaduses ei ole seatud takistavat tingimust juba toimunud ehitustegevuse osas. Kinnistu omanik edaspidi ei soovi detailplaneeringus kehtestatud tingimustel planeeringut ellu viia.

Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Antud detailplaneering on kehtestatud 2003. aastal, peale mida on muutunud seadused ja koos seadustega ka mõisted näiteks nagu ehitusalune pind vs ehitisalune pind ja nende arvutamise alused ning hoonestamise põhimõtted. 2015. a kehtima hakanud ehitusseadustiku üldprintsipi kohaselt antakse ehitusõigus arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda, sh hoonestuslaadi. Ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt on võimaldatud elamut selle esialgsest (ehitisregistris olevast) mahust kuni 33% laiendada ehitusteatisega, ilma projekteerimistingimusi taotlemata.

Detailplaneeringuga on 5094 m² suurusele Männiku tee 4 krundile lubatud rajada kolm hoonet ehitisealuse pindalaga kokku 300 m², kehtiva üldplaneeringu kohaselt on sellele krundile lubatud täisehituse protsent 20%.

Omanik soovib katusealusega kokku ehitada olemasoleva elamu ja kõrvale ehitada abihoone. Katusealune ei ole hoone, vaid ehitusseadustiku kohaselt liigitub rajatiseks, kuid horisontaalprojektsioonina läheb ehitisaluse pinna arvestusse ja seetõttu ületab detailplaneeringuga kehtestatud suurimat ehitusalust pindala - kavandatava abihoone ehitisalune pindala 52,4 m², krundil kokku hoonete ehitisalune pindala on 291,2 m², kuid koos katusealusega tuleks ehitisalune pindala 347,6 m², mis ületab 38,8 m² (13%) võrra detailplaneeringuga määratud ehitusalust pindala, mistõttu kinnistu omanikul ei ole võimalik kehtiva detailplaneeringu alusel hoonet laiendada nagu üldplaneering seda võimaldaks. Antud situatsioonis on kehtiva detailplaneeringu olemasolu Männiku tee 4 kinnistu omanikule kitsendavaks asjaoluks, piirates võimalust juurdeehituste tegemiseks üldplaneeringus lubatud täisehitusprotsendi ulatuses. Kinnistu omanikul ei ole võimalik kehtiva detailplaneeringu alusel oma soove ellu viia.

Saaremaa vald leiab, et kavandatava ehitise puhul on tegemist rajatise, mille ehitisaluse pinna suurus ei ületa üldplaneeringuga määratud täisehituse protsenti, ega detailplaneeringu suurimat ehitusalust pindala üle 33%. Soovitud ehitusõigus sobitub piirkonda ja arvestab hoonestuslaadi, mistõttu planeeringu nõuetest kinnipidamine ei ole käesoleval juhul vajalik. Tagatud on PlanS § 140 lg 2 kohane planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

2. Saaremaa vald on seisukohal, et soovitud ehitusõiguse realiseerimisel ei minda vastuollu kehtiva detailplaneeringu eesmärgiga ja tingimustega moodustada looduslähedane elupiirkond. Juurdeehituse puhul ehitatakse katusealune elamu ja ehitatava abihoone vahele, kus on hetkel parkla ja kõrghaljastust eemaldada ei ole vaja.

3. Saaremaa vald kaalus juurdeehituse erinevaid võimalusi ja leidis, et uue detailplaneeringu koostamine alla 20% juurdeehituse tarbeks ei ole mõistlik ega otstarbekas. Kavandatava elamu laiendamise jaoks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav, samuti võib ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt olemasoleva elamu mahust alla 33% laiendamine toimuda ilma projekteerimistingimusi andmata, mistõttu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Männiku tee 4 katastriüksuse osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele. Kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saadeti kõigile maaüksuste omanikele arvamuse avaldamiseks, seega maaomanikud on menetlusse kaasatud.

4. Saaremaa vald järgib detailplaneeringuga kehtestatud nõudeid, mistõttu ei ole ehitusluba katusealuse ehitamiseks antud. Kehtiva detailplaneeringu alusel ei ole võimalik hoonestust suurendada, mistõttu on vajalik detailplaneering kehtetuks tunnistada. Saaremaa vald on seisukohal, et käesoleval juhul on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine põhjendatud, ei piira naabrite õigusi ja kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav.

Saaremaa vald jääb eeltoodud vastuste põhjal seisukohale, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine on võimalik ja põhjendatud.

Saaremaa valla poolt Rahandusministeeriumile 24.08.2022 saadetud vastusele saatis Rahandusministeerium peale seadusest tulenevat 30 päevast tähtaega taaskord arvamuse 06.10.2022 kirjaga nr 15-3/5564-4, milles tõi välja:

1. Vastuskirjas on Saaremaa Vallavalitsus Männiku tee 4 krundi osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist täiendavalt põhjendanud ja selgitanud.

2. Rõhutatakse, et kehtestatud detailplaneering on ühiskondlik kokkulepe, mille tulemus on saavutatud kaasates erinevaid osapooli. Ühele maaomanikule detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega eeliseid andes tekivad ka teistel omanikel õigustatud ootused,

muutuvad tühiseks detailplaneeringu koostamise juures saavutatud kokkulepped. Kui ühe isiku taotluse alusel tunnistatakse tema kinnistu osas detailplaneering kehtetuks eesmärgil, et ta saaks seni lubatud suurema ehitusõiguse, siis võivad teised detailplaneeringu ala omanikud sama nõuda. Järgmistele kehtetuks tunnistamise taotluse esitajatele on siis juba omavalitsusel keeruline keeldumise põhjendust leida. Sellisel juhul võib aga detailplaneeringu põhilahendus ohtu sattuda.

3. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse puhul on tegemist haldusaktiga, millele kehtivad haldusmenetluse seadusest (HMS) tulenevad nõuded, sh nõue haldusakti põhjendamiseks (HMS § 56). Kuna tegemist on kaalutusõiguse alusel antava haldusaktiga, tuleb põhjenduses märkida kaalutlused, millest kohalik omavalitsus lähtub. Palume otsuse eelnõud eeltoodust lähtudes täiendada tuues mh välja, millest lähtuvalt ei saa omavalitsuse hinnangul rakendada ehitusseadustiku §-s 27 toodud võimalust vananenud planeeringu täpsustamiseks või miks ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul vajalik uue detailplaneeringu koostamine.

Saaremaa vald vastas Rahandusministeeriumi 06.10.2022 esitatud arvamusele 10.10.2022 kirjaga nr 5-23986-9, kus leidis:

1. Teistel planeeringuala katastriüksuste omanikel ei saa olla õigustatud ootust, kuna detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise puhul kohalik omavalitsus kaalub kehtetuks tunnistamise võimalikkust ja mõjusid iga juhtumi puhul eraldi. Detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saadeti kõigile maaüksuste omanikele arvamuse avaldamiseks, seega maaomanikud on menetluse kaasatud. Vastuväiteid ei esitatud.

2. Rahandusministeeriumi arvamusega on arvestatud ja käesolevat eelnõu on täiendatud.

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 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. Vallavalitsuse hinnangul on võimalik soovitud ehitusõigus saada ilma uut detailplaneeringut koostamata, mis on lihtsam ja kiireim viis.

Haldusorgani poolne 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 Männiku tee 4 katastriüksuse osas, põhjendusi ja tagajärgi, leiab vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isikute õiguseid ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omanike ega naaberkinnistu 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 1 punkti 2 ja lõike 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Kaarma Vallavolikogu 16. juuli 2003. a otsusega nr 102 kehtestatud Muratsi küla Sülla, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi detailplaneering osaliselt kehtetuks Männiku tee 4 katastriüksuse osas.
2. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatava ala skeem on 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