



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavalid.ee

Teie 01.07.2022 nr 5-2/3986-1
Meie 11.07.2022 nr 15-3/5564-2

**Arvamus Muratsi küla Sülle,
Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi
ja Muratsi detailplaneeringu osalise
kehtetuks tunnistamise otsuse
eel nõule**

Saaremaa Vallavalitsus esitas 01.07.2022 kirjaga nr 5-2/3986-1 Rahandusministeeriumile arvamusel andmiseks Muratsi külas Sülle, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) Männiku tee 4 osas kehtetuks tunnistamise otsuse eel nõu.

Planeeringuala suurus on ca 32,18 ha. Detailplaneeringu eesmärk on maaüksuse kruntimine ning maaüksustele ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine. Detailplaneeringuga planeeriti 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 2 abihoonet, maksimaalne ehitusalune pind on vahemikus 260 – 400 m². Männiku tee 4 krundile on määratud maksimaalne ehitusalune pindala 300 m². Käesolevaks hetkeks on moodustatud detailplaneeringuga ette nähtud krundid ning rajatud 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 Sülle, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Männiku tee 4 katastriüksuse (pindala 5094 m²) osas, kuna kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesolevaks hetkeks on ehitatud ühekorruselise abiruumidega üksikelamu ehitisealuse pindalaga 238,8 m². Omanik soovib elamut laiendada ca 20% mahust (laiendatava elamu ehitisealune pindala ca 347,6 m²), kuid see ületab planeeringus määratud maksimaalset ehitusalust pinda.

Planeeritud alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi nimetatud ühisplaneering). Ühisplaneeringus on alale määratud pereelamute ala juhtotstarve. Seletuskirja peatüki 4.3 kohaselt mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata, kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Tulenevalt ühisplaneeringu seletuskirja peatükist 5.1.2 on detailplaneeringu koostamise

kohustus külade olemasolevatel selgelt piiritletatavatel kompaktsel asustusega territooriumi osadel.

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.

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 planeeritaval 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.

Juhul kui detailplaneeringut ei soovita ellu viia vastavalt planeeringus esitatud tingimustele, on võimalus koostada osaliselt uus detailplaneering, mille menetlemise 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.

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.“

Lähtuvalt eelnevast ei nõustu Rahandusministeerium detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Aire Mürsepp 715 5872
Aire.Mursepp@fin.ee