



Rahandusministeerium  
Suur-Ameerika 1  
10122, Tallinn  
info@fin.ee

Teie 11.07.2022 nr 15-3/5564-2

Meie 24.08.2022 nr 5-2/3986-7

### Vastus esitatud arvamusele

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 11.07.2022 nr 5-2/3986-5) Muratsi külas Sülla, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kohta.

Olete oma arvamuses märkinud:

*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.*

Vastus: 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 esialgselt (ehitisregiistris olevast) mahust kuni 33% laiendada ehitusteatisega, ilma projekteerimistingimusi taotlemata.

Detailplaneeringuga on 5094 m<sup>2</sup> suurusele Männiku tee 4 krundile lubatud rajada kolm hoonet ehitisealuse pindalaga kokku 300 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, krundil kokku hoonete ehitisalune pindala on 291,2 m<sup>2</sup>, kuid koos katusealusega tuleks ehitisalune pindala 347,6 m<sup>2</sup>, mis ületab 38,8 m<sup>2</sup> (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 rajatiseiga, 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. 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.*

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

Vastus: 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. 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."*

Vastus: 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.

*Kokkuvõttes eelnevatest asjaoludest Rahandusministeerium ei nõustu detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega.*

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

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Siim Kuusik

planeeringuteenistuse juhataja

Piret Paiste, 452 5093  
piret.paiste@saaremaavald.ee