



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavalid.ee

Teie 24.08.2022 nr 5-2/3986-7
Meie 06.10.2022 nr 15-3/5564-4

**Muratsi külas Sülla, Kadaka,
Tammiku, Väike-Kaardi ja
Muratsi detailplaneeringu osaline
kehtetuks tunnistamine**

Saaremaa Vallavalitsus esitas 01.07.2022 kirjaga nr 15-3/5564-1 Rahandusministeeriumile arvamuse andmiseks Muratsi külas Sülla, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) Männiku tee 4 osas kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu. Rahandusministeerium andis detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kohta arvamuse 11.07.2022 kirjaga nr 15-3/5564-2, milles ei pidanud kehtetuks tunnistamist põhjendatuks.

Saaremaa Vallavalitsus esitas 24.08.2022 kirjaga nr 5-2/3986-7 Rahandusministeeriumile vastuseks täiendavad seisukohad ja põhjendused detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks.

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. 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.

Planeeritud alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi nimetatud ühisplaneering). Ühisplaneeringus on alale määratud pereelamute ala juhtotstarve. Ühisplaneeringu 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 kompaktse asustusega territooriumi osadel.

Rahandusministeeriumile esitatud 24.08.2022 vastuskirjas on Saaremaa Vallavalitsus Männiku tee 4 krundi osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist täiendavalt põhjendanud ja selgitanud.

Rõhutame, 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 lubatust 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.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse puhul on tegemist haldusaktiga, millele kehtivad haldusmenetluse seadusest (HMS) tulenevad nõuded, sh nõue haldusakti põhjendamiseks (HMS § 56). Kuna tegemist on kaalutlusõiguse 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.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekancler

Aire Mürsepp 715 5872
Aire.Mursepp@fin.ee