



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

Teie 06.10.2022 nr 15-3/5564-4

Meie 10.10.2022 nr 5-2/3986-9

Vastus arvamusele

Lugupeetud Kaia Sarnet

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) pöördumise (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 6.10.2022 nr 5-2/3986-8) seoses Muratsi külas Sülla, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamisega.

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.

Rahandusministeeriumi 06.10.2022 kirjas nr 15-3/5564-4 toote välja:

1. 24.08.2022 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 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.
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.

Vastuseks Teie arvamusele selgitame Teie kirjas toodud järjekorrale vastavalt:

2. 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 menetlusse kaasatud. Vastuväiteid ei esitatud.
3. Rahandusministeeriumi arvamusega on arvestatud ja eelnõud täiendatakse.

Lisaks toome välja, et Rahandusministeerium saatis oma teistkordse arvamuse peale seadusest tulenevat 30 päevast tähtaega. Vaatamata sellele, täiendatakse kehtetuks tunnistamise eelnõud ja eelnõu on suunatud edasi Saaremaa Vallavolikogule otsustamiseks.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Siim Kuusik

planeeringuteenistuse juhataja

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