



Henry Õun
Henela OÜ
henelaou@gmail.com

Teie 01.03.2024 e-kiri
Meie 08.03.2024 nr 5-2/46-3

Vastus pöördumisele

Lugupeetud härra Henry Õun

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) pöördumise (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 01.03.2024 nr 5-2/46-2) seoses Upa külas Kaarli-Mihkli V detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise sooviga Kaarli tee 8 ja 10 katastriüksuste osas. Varasemalt olete esitanud vallavalitsusele (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 03.01.2024 nr 5-2/46-1) avalduse nimetatud katastriüksuste osas Kaarli-Mihkli V detailplaneering kehtetuks tunnistamiseks, eesmärgiga Kaarli tee 8 ja Kaarli tee 10 katastriüksuste omavahelise piiri muutmiseks.

Peale avalduse esitamist on planeeringuspetsialist küsinud e-kirjaga Teilt täiendavaid küsimusi ja selgitusi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajaduse osas ning selgitanud Teile detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise võimalikkust. Seni ei ole otsust kehtetuks tunnistamise osas tehtud, kuna vallavalitsus soovis kaaluda, kas on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada või mitte. Selleks sooviti saada Teilt põhjendusi, miks on vajalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.

Viimasele planeeringuspetsialisti 29.02.2024 saadetud e-kirjale vastasite järgmiselt:
Olen korduvalt selgitanud, et kinnisasjade piiride muutmist soovitakse kahe piirinaabri soovil vastavalt nendevahelisele kokkuleppele, kuna maaomanikud soovivad maakasutust teiste piiride alusel kui praegune kinnisasjade ühispiir seda määrab, kusjuures maaomanikud ei taotle katastriüksuste sihtotstarbe muutmist ega soovi muuta detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Detailplaneeringu elluviimisest loobumise avaldus sai esitatud teie esimesest vastusest lähtuvalt, kuna vastasite, et planeerimisseaduse alusel on kehtiv detailplaneering kruntide moodustamise alus, seega detailplaneeringust erinevalt krunte moodustada ei ole võimalik. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel seda tingimust järgima ei pea. Muid lahendusi ei ole te märkinud.

Juhin tähelepanu, et Riigikohtu halduskolleegium on leidnud, et kehtiva detailplaneeringu alal asuva kinnisasja jagamiseks, kui selle käigus ei soovita muuta detailplaneeringuga määratud ehitusõigust, kogu detailplaneeringuala hõlmava uue detailplaneeringu koostamise nõue ei oleks kolleegiumi hinnangul proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks. Tulenevalt EhS § 31 lg 1 teisest lausest, tuleks kohalikul omavalitsusel ka kehtiva detailplaneeringu alal asuva

kinnisasja jagamise taotluse menetlemisel kaaluda menetluse läbiviimist avatud menetlusena (MaaKS § 1 lg 11 ja HMS § 46 lg 1). Detailplaneering ei saa olla omandiõiguse korraldamise dokument.

Lisaks olete varasemas vastuses märkinud, et detailplaneering on ühiskondlik kokkulepe. Ei vasta tõele, sest detailplaneering on haldusakt. Kinnisasjade piire on võimalik muuta ka ilma detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist. Eelmises kirjas märkisin, et PlanS ega MaaKS ei sätesta erisusi kehtiva detailplaneeringu alusel moodustatud katastriüksuste hilisemaks jagamiseks, ka kehtiva detailplaneeringu alal saab kohaldada kinnisasja jagamisele MaaKS-s üldiselt sätestatud. Teie seda jagamise võimalust ei ole pakkunud. Kui leiate, et kinnistute piire on võimalik muuta ilma detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, siis palun sellest teada anda.

Tuginete oma vastustes ainult kaalutusotsusele. Palun selgitage, kelle õigusi antud piirimuudatuse taotlus riivab ja millise õigusaktiga on vastav toiming vastuolus? Lisaks, palun selgitage, mis on kaalukas põhjendus, et detailplaneering kehtetuks tunnistada?

Teie poolt saadetud vastustes puudub selgus ja ei ole põhjendatud, mille tõttu ei ole võimalik piirimuudatust teha. Tulenevalt eeltoodust jään esitatud taotluse juurde ja palun Saaremaa vallas taotluses märgitud katastriüksuste vahelise piiri muudatuse toimingute tegemisest alusetult mitte keelduda.

Vastuseks Teie pöördumisele selgitame järgmist.

Üksnes maaomanike soov kinnistu piiride muutmiseks ei ole põhjenduseks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Riigikohtu Halduskolleegium on oma 9. juuni 2023. a otsuses nr [3-20-2247](#) (punkt 19) leidnud, et detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisel on vaja kaaluda: (a) seadusest ja üldplaneeringust tulenevaid nõudeid; (b) kehtetuks tunnistamise eesmärki, mis peab olema legitiimne ja kooskõlas kaalutusõigust andva volitusnormi eesmärgiga (praegusel juhul PlanS § 140 lg 1 p-ga 2) ning (c) naabrite huvi detailplaneeringu kehtima jäämise suhtes.

Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 3 sätestab, et kaalutusõiguse teostamisel tuleb 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 tähtsaid asjaolusid. Katastriüksused on omandatud Teie poolt teadmise, et neil on kehtiv detailplaneering, mis määrab ära nii krundi piirid, hoonestusalad kui ehitustingimused. Käesolevaks hetkeks ei ole vallavalitsusele esitatud põhjendusi, miks ei ole võimalik detailplaneeringut senistel tingimustel ellu viia või mis asjaolud katastriüksuste omandamise järgselt on muutunud, mis tingivad detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise. Seega oleme jätkuvalt seisukohal, et vallavalitsusele ei ole esitatud ühtegi kaalukat põhjendust, miks tuleks detailplaneering kehtetuks tunnistada. Kaalukaks saaks põhjendust lugeda näiteks siis, kui planeeringu kehtestamise järgselt on muutunud asjaolud, mille tõttu ei ole võimalik senist planeeringulahendust ellu viia.

Viitate Riigikohtu halduskolleegiumi 10. jaanuari 2022 [otsus](#) nr 3-20-952, kuid olete jätnud olulise märkimata. Nimelt ütleb kolleegium oma otsuse punktis 21 järgmist: *Kuna PlanS ega MaaKS ei sätesta erisusi kehtiva detailplaneeringu alusel moodustatud katastriüksuste hilisemaks jagamiseks, saab ka kehtiva detailplaneeringu alal kohaldada kinnisasja jagamisele MaaKS-s üldiselt sätestatud. MaaKS § 2 lg 3 järgi tuleb kehtiva detailplaneeringu alal kinnisasja jagamise taotluse lahendamisel lähtuda lisaks kinnisasja omaniku õigustele, maakorralduse nõuetele ja avalikule huvile ka planeeringulahendusest. PlanS § 6 p 15 kohaselt on planeeringulahendus planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, mis elluviimisel võimaldab planeeringuga kavandatud maa ja ehitiste sihtotstarbelist kasutamist planeeringuga*

määratud maakasutus- ja ehitustingimustest kinnipidamisel. Seega peab kohalik omavalitsus kehtiva detailplaneeringu alal asuva kinnisasja jagamise taotluse lahendamisel arvestama, et kinnisasja jagamine ei tohi minna vastuollu kehtiva detailplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimuste ega ehitiste kasutamise otstarvetega. Kolleegium meenutab, et kui detailplaneeringut on asunud ellu viima, peab kohalik omavalitsus tagama, et detailplaneeringuga ettenähtu viiakse ellu nii, nagu planeering naabrite õigusi või avalikke huve kaitsvaid tingimusi silmas pidades kindlaks määras (Riigikohtu halduskolleegiumi 5. märtsi 2019. a otsus nr [3-13-385/90](#), p 12). Seetõttu saab kehtiva detailplaneeringu alal asuva kinnisasja jagamine detailplaneeringut muutmata olla lubatav pigem erandlikel juhtudel. Nimetatud kohtuotsuse puhul oli krunt määratud avaliku kasutusega maatulundusmaaks. Käesoleval juhul on detailplaneeringuga määratud nii Kaarli tee 8 kui ka 10 katastriüksustele maakasutus- ja ehitustingimused. Katastriüksuse piiride muutmisel muutuvad ka ehitustingimused, sh kruntide hoonestusalad. Olete oma kirjas väitnud, et Te ei soovi muuta detailplaneeringuga määratud ehitusõigust, kuid kuna ehitusõigust, sh hoonestusalad, on seotud krundi piiridega, siis mõjutab krundi piiride muutmise ka ehitusõigust.

Riigikohtu halduskolleegiumi 26. veebruari 2024 otsuse nr [3-21-459](#) punktis 26 on toodud, et kolleegiumi püsiva praktika järgi on detailplaneering topeltmõjuga haldusakt (vt nt määrus nr [3-19-1627/28](#), p 13), mis ühelt poolt annab isikule võimaluse kinnistut arendada, aga teiselt poolt kaitseb naabrite huve, et ehitustegevus toimub planeeringuga ette nähtud tingimustel. Nt Kaarli tee 8 katastriüksusel on hoonestusala määratud ca poole krundi ulatuses, kehtetuks tunnistamisel olukord muutub ja eelduslikult on võimalus ehitada ka seni kehtinud hoonestusalast välja poole. Seega ei saa väita, et naabritele jääb olukord samaks.

Detailplaneering on haldusakt, mis on kehtestatud erinevaid osapooli ja avalikkust kaasates (sisuliselt on tegemist ühiskondliku kokkuleppega). Endine Rahandusministeerium (tänapäeval Regionaal- ja Põllumajandusministeerium) on samuti oma kirjavahetuses nimetanud detailplaneeringut ühiskondlikuks kokkuleppeks, mille tulemus on saavutatud kaasates erinevaid osapooli.

Planeeringuspetsialist on Teile varasemalt selgitanud, et PlanS § 140 lg 7 kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Selgitame, et detailplaneering tuleb koostada üksnes Kaarli tee 8 ja 10 katastriüksuste osas, mitte kogu kehtiva planeeringuala osas.

Kokkuvõtvalt oleme jätkuvalt seisukohal, et seni, kuni ei ole põhjendusi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks ja ei soovita detailplaneeringut senisel kujul ellu viia, tuleb koostada Kaarli tee 8 ja 10 katastriüksuste osas uus detailplaneering. Lähtudes eeltoodust alustame detailplaneeringu kehtetuks tunnistamata jätmise otsuse eelnõu koostamist.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Piret Paiste, 452 5093

piret.paiste@saaremaavald.ee