



OTSUS

Kuressaare

23.05.2024 nr 1-3/35

Upa külas Kaarli-Mihkli V maaüksuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Kaarli tee 8 ja 10 katastriüksuste osas

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 03.01.2024 nr 5-2/46-1) Upa külas Kaarli-Mihkli V maaüksuse detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Kaarli tee 8 (katastritunnus 27003:001:0275, elamumaa sihtotstarve, pindala 7554 m²) ja Kaarli tee 10 (katastritunnus 27003:001:0277, elamumaa sihtotstarve, pindala 6514 m²) katastriüksuste osas, kuna katastriüksuste omanikud soovivad planeeringu elluviimisest loobuda.

Upa külas Kaarli-Mihkli V maaüksuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kaarma Vallavolikogu 28. aprilli 2004. a otsusega nr 219. Planeeringuala suurus on ca 19 ha ja hõlmab käesoleval hetkel Kaarli tee 1 (katastritunnus 27003:001:0827), Kaarli tee 6 (katastritunnus 27003:001:0273), Kaarli tee 7 (katastritunnus 27003:001:0274), Kaarli tee 8 (katastritunnus 27003:001:0275), Kaarli tee 10 (katastritunnus 27003:001:0277), Kaarli tee 11 (katastritunnus 27003:001:0278), Kaarli tee 12 (katastritunnus 27003:001:0279), Kaarli tee 14 (katastritunnus 27003:001:0283), Kaarli tee 15 (katastritunnus 27003:001:0284), Kaarli tee 16 (katastritunnus 27003:001:0285), Kaarli tee 17 (katastritunnus 27003:001:0286), Kaarli tee 18 (katastritunnus 27003:001:0287), Kaarli tee 19 (katastritunnus 27003:001:0288), Kaarli tee 20 (katastritunnus 27003:001:0289), Kaarli tee 21 (katastritunnus 27003:001:0290), Kaarli tee 22 (katastritunnus 27003:001:0293), Kaarli tee 23 (katastritunnus 27003:001:0294), Kaarli tee 24 (katastritunnus 27003:001:0295), Kaarli tee 25 (katastritunnus 27003:001:0296), Kaarli tee 26 (katastritunnus 27003:001:0297), Kaarli tee 27 (katastritunnus 27003:001:0298), Kaarli tee 28 (katastritunnus 27003:001:0299), Kaarli tee 29 (katastritunnus 27003:001:0301), Kaarli tee 30 (katastritunnus 27003:001:0302), Kaarli tee 31 (katastritunnus 27003:001:0303), Kaarli tee 32 (katastritunnus 27003:001:0304), Kaarli tee 33 (katastritunnus 27003:001:0305), Mihkli tee 10 (katastritunnus 27003:001:0276), Kaarli tee T2 (katastritunnus 27003:001:0307), Kaarli tee 13 (katastritunnus 27003:001:0280), Mihkli tee (katastritunnus 27003:001:0308) ja Kaarli tee T1 (katastritunnus 27003:001:0808) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärk on maaüksuse jagamine kruntideks ning elamukruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga on planeeritud 30 elamumaa, 1 kanalisatsiooniehitise maa, 1 bussijaama maa ja 2 teede- ja tänavamaa krunti. Hoonestatavatel kruntidel on määratletud ehituskeelualad. Detailplaneeringuga on määratud hoonete maksimaalseks kõrguseks 9,5 m, hoonete arvuks krundil 3 ja hoonete ehitusaluseks pinnaks kõikidel kruntidel olenemata krundi suuruselt ca 500 m². Detailplaneeringus toodud kruntide suurused on vahemikus 4968–10 418 m².

Detailplaneeringut on hakatud ellu viima - moodustatud on krundid, olemas on juurdepääsutee ja tehnovõrgud ning alustatud on osade kruntide hoonestamisega. Elamukruntidest 8 on hoonestamata/ilma ehitusloata. Kaarli tee 1 katastriüksuse piir ei järgi detailplaneeringus toodud kruntide piire - tegemist on 5 katastriüksuse liitmise teel moodustatud katastriüksusega (liidetud

Kaarma Vallavalitsuse 16. mai 2007. a korraldusega nr 193). Kaarli tee 8 ja 10 katastriüksustel ei ole alustatud ehitusõiguse realiseerimist.

Kaarli tee 8 katastriüksusel asub II kategooria kaitsealuse taime kasvukoht, mistõttu küsis vallavalitsus 08.02.2024 kirjaga nr 5-2/764-1 Keskkonnaametilt seisukohta detailplaneeringu elluviimise ja ehitamise võimalikkuse kohta. Keskkonnaametil 07.03.2024 kirjas nr 6-2/24/2420-2 puuduvad vastuväited detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisele, kuid edasise ehitustegevuse võimalikkuse üle saab otsustada alles pärast kaitstavate taimeliikide inventuuri tulemuste selgumist. Keskkonnaamet toob oma kirjas välja, et taimeliigi info pärineb 2005. aastast, kuid täpsem levikuala on seejuures teadmata ja asjaolud võivad olla muutunud. Hindamaks, kas ja millises ulatuses ehitustegevus on võimalik, tuleb teostada kaitstavate taimeliikide inventuur, et välja selgitada nende praegune levik planeeringualal (detailplaneeringu koostamise käigus seda ei tehtud). Inventuuri andmed tuleb esitada Keskkonnaametile, et oleks võimalik tulevikus otsustada maaüksusel ehitamise võimalikkuse üle.

Planeeringualal kehtib Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi *ühisplaneering*). Ühisplaneeringus on alale määratud pereelamute ala juhtotstarve. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 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 ptk 5.1.2. on detailplaneeringu koostamise kohustus PlanS varasema redaktsiooni § 3 lõike 2 kohaselt linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatavatel kompaktse asustusega territooriumi osadel. Kaarli tee 8 ja 10 katastriüksused asuvad üldplaneeringuga määratud kompaktse hoonestusega alal. Ühisplaneering on kehtestatud 2012. aastal. Kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) redaktsiooni kohaselt oli külade selgelt piiritletatavatel kompaktse asustusega aladel vaja koostada detailplaneering. 1. juulist 2015. a kehtiva PlanS kohaselt ei ole külade selgelt piiritletav kompaktse asustusega ala enam detailplaneeringu koostamise kohustusega. Seega tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga.

Kaarli tee 8 ja 10 katastriüksuste omanikud soovivad Kaarli-Mihkli V maaüksuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada Kaarli tee 8 ja Kaarli tee 10 katastriüksuste osas, kuna soovitakse detailplaneeringu elluviimisest loobuda ja seejärel muuta katastriüksuste omavahelist piiri.

PlanS § 126 lõige 6 sätestab, et kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus. Seetõttu ei ole võimalik kehtiva detailplaneeringu kohaselt katastriüksuste piire muuta.

Katastriüksuste omanikult küsiti e-kirjaga mitmel korral täiendavaid selgitusi, mis põhjustel on vajalik katastriüksuste piire muuta ja miks ei ole võimalik detailplaneeringut ellu viia olemasolevate kruntide piirides. Omanik ei ole esitanud ühtegi kaalukat põhjendust detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajalikkuse osas, vaid selgitas korduvalt (*kursiivis*), et *kinnisasjade piiride muutmist soovitakse kahe piirinaabri soovil vastavalt nendevahelisele kokkuleppele, kuna maaomanikud soovivad maakasutust teiste piiride alusel kui praegune kinnisasjade piir seda määrab, kusjuures maaomanikud ei taotle katastriüksuste sihtotstarbe muutmist ega soovi muuta detailplaneeringuga määratud ehitusõigust*. Tegemist on faktiliselt samale isikule kuuluvate katastriüksustega, kuna üks katastriüksus kuulub isiku ettevõttele.

Vallavalitsus selgitas omanikele 08.03.2024 kirjaga nr 5-2/46-3 kokkuvõtvalt järgmist (*kursiivis*):

üksnes maaomanike soov kinnistu piiride muutmiseks ei ole põhjenduseks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Katastriüksused on omandatud teadmise, et neil on kehtiv detailplaneering, mis määrab ära nii krundi piirid, hoonestusalad kui ehitustingimused.

Vallavalitsusele ei ole esitatud põhjendusi, miks ei ole võimalik detailplaneeringut senistel tingimustel ellu viia või mis asjaolud katastriüksuste omandamise järgselt on muutunud, mis tingivad detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise.

Detailplaneeringuga on määratud nii Kaarli tee 8 kui ka 10 katastriüksustele maakasutus- ja ehitustingimused. Katastriüksuse piiride muutmisel muutuvad ka ehitustingimused, sh kruntide hoonestusalad. Omanik on oma kirjas väitnud, et ei soovi muuta detailplaneeringuga määratud ehitusõigust, kuid kuna ehitusõigus, sh hoonestusalad, on seotud krundi piiridega, siis mõjutab krundi piiride muutmise ka ehitusõigust ning katastriüksuse jagamine kehtiva detailplaneeringu alusel võimalik ei ole.

Detailplaneering on topeltmõjuga haldusakt, 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.

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

Kokkuvõtvalt ollakse 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.

Omanik esitas vallavalitsuse 08.03.2024 kirjale nr 5-2/46-3 täiendava selgituse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 19.03.2024 nr 5-2/46-4), milles tõi kokkuvõtvalt välja järgneva (kursiivis):

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel muutub vaid Kaarli tee 10 katastriüksuse hoonestusala (väheneb), aga kuna selle vähenemine ei takista maakasutus- ja ehitustingimuste kasutamist sarnaselt kehtivale detailplaneeringule ega sea täiendavaid kitsendusi naabritele, siis ei lähe antud piirimuudatus vastuollu kehtiva detailplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimuste ega ehitiste kasutamise otstarvetega ega riiva naabrite õigusi. Antud tingimused on võimalik kajastada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsusel ja märkida, et projekteerimistingimused väljastada sarnaselt detailplaneeringus toodud ehitustingimustele. Selgitati, et projekteerimistingimustega saab määrata täpselt sama hoonestusala, ei taotleta hoonestusala muutmist erinevalt detailplaneeringus väljatoodule. Seega jääb olukord naabritele samaks. Kui ehitustingimused väljastada projekteerimistingimustega sarnaselt detailplaneeringus olevatele tingimustele, siis saab kohalik omavalitus tagada, et ala terviklik ruumilahendus viiakse ellu nii, nagu planeering naabrite õigusi või avalikke huve kaitsvaid tingimusi silmas pidades kindlaks määras. Kirjale olid lisatud naaberkinnistute (Kaarli tee 6, 7, 14) omanike nõusolekud piirimuudatuse tegemiseks ja Mihkli tee 10 katastriüksuse ühe omaniku nõusolek.

Vallavalitsus kaalus taaskord detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise võimalikkust, vaatamata sellele, et muid põhjendusi peale omavahelise kokkuleppe kehtetuks tunnistamise vajalikkuse osas esitatud ei ole.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lg 4 p 8 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul detailplaneeringus käsitletud krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel, et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus. Käesoleval juhul on krundi suurusega otseselt seotud ehitusõigus (mh hoonestusala), mistõttu ei ole võimalik detailplaneeringut täpsustada *EhS* § 27 kohaste projekteerimistingimustega.

PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Samas on PlanS § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu koostamine nõutav

üldjuhul üksnes täiendava ehitusõiguse saamiseks. Käesoleval juhul soovitakse muuta krundipiire, mis ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevus. Vallavalitsusele on esitatud naaberkinnistute omanike nõusolekud. Vallavolikogu on seisukohal, et uue detailplaneeringu koostamine üksnes krundipiiride muutmiseks ei ole proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisel on vaja kaaluda seadusest ja üldplaneeringust tulenevaid nõudeid, kehtetuks tunnistamise eesmärki ning naabrite huvi detailplaneeringu kehtima jäämise suhtes. Detailplaneeringuga lubatud ehitusõigust ei ole hakatud Kaarli tee 8 ja 10 katastriüksuste osas ellu viima, kuid katastriüksuste omanik soovib peale kehtetuks tunnistamist uutele moodustatavatele katastriüksustele ehitusõigust. Ühisplaneeringuga ei ole määratud minimaalseid krundisuuruseid. Katastriüksuste piiride muutmisel uute katastriüksuste suurused oleksid ca 4680 m² ja 9388 m². Lähipiirkonna katastriüksuste suurused on vahemikus 4371–10 187 m². Seega kruntide suurused on kooskõlas lähipiirkonnas oleva krundistruktuuriga. Tegemist on pereelamute ala juhtotstarbega alaga, seega tegevus on kooskõlas ühisplaneeringuga. Naaberkatastriüksuste omanikud, kes kõige enam võivad olla tegevusest mõjutatud, on andnud oma kirjalikud nõusolekud. Krundipiiri muutmise ei mõjuta piirinaabreid ega ülejäänud planeeringulahendust. Tagatud on planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist, kuna kõnealuste kruntide ehitusõiguse realiseerimine ei ole seotud ülejäänud detailplaneeringu elluviimisega. Kaarli tee 8 katastriüksusel detailplaneeringuga määratud hoonestusala on eeldatavalt arvestanud kaitstava taime kasvukohaga, kuid taime kasukohaga saab arvestada ka projekteerimistingimuste ja ehitusloa taotluse menetluses. Detailplaneeringuga ei ole määratud järgimiseks muid olulisi piiravaid või kohustuslikke tingimusi, mida ei ole võimalik rakendada projekteerimistingimuste menetluses.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Kuna tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ega juhuga, siis katastriüksuste vahelise piiride muutmise ilma uut detailplaneeringut koostamata on lihtsam ja kiireim viis.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt ühisplaneeringu tingimustele, arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi (EhS § 26 lg 3 p 1) ning vastavalt kehtivatele seadustele.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitada kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 08.04.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1964-2 ja Transpordiamet 12.04.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/5794-2.

Eelnõu saadeti teistele planeeringualasse kuuluvate kruntide omanikele ja piirinaabritele arvamuse andmiseks 04.04.2024 kirjaga nr 5-2/2009-1. Kirjas määratud tähtajaks arvamusi ei esitatud.

Haldusorganipoolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel 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 tähtsust omavaid asjaolusid. Tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud uue detailplaneeringu koostamist ja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkiinnistute omanike ja huvitatud isikute õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kiinnistute omanike ega naaberkiinnistu omanike seniseid kiinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, kehtivate detailplaneeringute asjakohasuse üle otsustamine on kohaliku omavalitsuse ülesanne.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Kaarma Vallavolikogu 28. aprilli 2004. a otsusega nr 219 kehtestatud Upa külas Kaarli-Mihkli V maaüksuse detailplaneering osaliselt kehtetuks Kaarli tee 8 ja Kaarli tee 10 katastriüksuste osas (asendiskeem lisatud).
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees