



OTSUS

Kuressaare

25. mai 2023 nr 1-3/46

Mändjala küla Pajapõllu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Vahe tee, Heina ja Hirve katastriüksuste osas

Kaarma Vallavalitsuse 9. septembri 2005. a korraldusega nr 465 kehtestati Mändjala küla Pajapõllu detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on ca 6,32 ha ja hõlmab Mändjala külas elamumaa sihtotstarbega Kotkapesa (katastritunnus 34801:008:0239), Heina (katastritunnus 34801:008:0238), Ranniku (katastritunnus 34801:008:0237), Hirve (katastritunnus 34801:008:0241), Aaviku (katastritunnus 34801:008:0242) ja Kullipesa (katastritunnus 34801:008:0236) katastriüksuseid ning transpordimaa sihtotstarbega Vahe tee (katastritunnus 34801:008:0235) katastriüksust. Detailplaneeringu eesmärk on maaüksuse jagamine elamuehituskruntideks, maakasutuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguste määramine, kruntidele juurdepääsu lahendamine ning hoonete ja tehnoorkude paigutuse lahendamine.

Detailplaneeringuga moodustati 6 elamukrunti ja 1 transpordimaa krunt. Käesolevaks hetkeks on rajatud juurdepääsutee ja moodustatud krundid, millest 5 krunti on hoonestatud ja 1 on hoonestamata. Planeeringuga lubati maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks katastriüksustel 493 - 500 m² ja maksimaalselt 5 hoonet. Rajatud on ühine puurkaev ning seatud on veevõtuservituut.

Planeeringualas asuva Vahe tee ja Heina katastriüksuste omanik ning Hirve katastriüksuse omaniku volitatud esindaja esitasid Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 23.03.2023 nr 5-2/1820-1 ja 5-2/1820-2) Pajapõllu detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks nimetatud katastriüksuste osas, kuna planeeringuala kinnistuomanike soov on Vahe tee üle anda vallale. Hetkel kulgeb välja ehitatud tee teekoridorist väljas. Selleks tuleb teekoridori muuta tulenevalt tegelikust olukorrast, kuid kehtiva detailplaneeringu alusel ei ole see võimalik. Valda on esitatud krundipiiride muutmise avaldus.

Planeeritud alal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*). Ühisplaneeringus on alale määratud pereelamute ala juhtotstarve. Seletuskirja ptk 4.3 kohaselt mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktses 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 külade olemasolevatel selgelt piiritletataval kompaktses asustusega territooriumi osadel.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 8 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise 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, mistõttu ei ole võimalik detailplaneeringut täpsustada EhS § 27 kohaste projekteerimistingimustega.

PlanS § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Samas on PlanS § 125 lg 1 kohaselt detailplaneeringu koostamine nõutav üldjuhul üksnes täiendava ehitusõiguse saamiseks. Käesoleval juhul soovitakse muuta krundipiire, mis ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevus. Planeeringualal olevate kruntide omanikud on piiride muutmise ja tee üleandmisega vallale nõustunud. Vallavolikogu on seisukohal, et uue detailplaneeringu koostamine üksnes krundipiiride muutmiseks ja olukorra vastavusse viimiseks tegelikkusega ei ole proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks.

PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Heina katastriüksuse suurus on 5943 m² ja Hirve katastriüksuse suurus on 5922 m². Tegemist on detailplaneeringu kohaselt hoonestatud katastriüksustega. Heina katastriüksusel on 5 hoonet (elamu, õuemaja, kuur, saun ja abihoone, millest kaks on vabaehitustegevusega väikehoonet) ehitisealuse pinnaga kokku 153,3 m². Detailplaneeringuga on lubatud 493 m². Hirve katastriüksusel on 2 hoonet (elamu ja abihoone, abihoone ei ole kantud ehitisregistrisse, tegemist on vabaehitustegevusega väikehoonega) ehitisealuse pinnaga kokku ca 78,5 m². Lubatud hoonestusala on peaaegu terve krundi ulatuses. Detailplaneeringuga ei ole määratud järgimiseks muid olulisi piiravaid või kohustuslikke tingimusi. Pajapõllu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Vahe tee, Heina ja Hirve katastriüksuse osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi 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 juhuga, siis krundipiiride muutmine ilma uut detailplaneeringut koostamata on lihtsam ja kiireim viis.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal ehitustegevus vastavalt üldplaneeringu tingimustele, arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi (ehitusseadustik § 26 lg 3 p 1).

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

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Põllumajandus- ja Toiduamet 18.04.2023 kirjaga nr 6.2-6/2814-1 ja Päästeamet 27.03.2023. a kirjaga nr 7.2-3.4/2038-2.

Eelnõu saadeti teistele kehtivas planeeringualas kuuluvate kruntide omanikele ja piirinaabritele arvamuse andmiseks 24.03.2023. a kirjaga nr 5-2/1847-1. 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 osalist kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanikke ja huvitatud isikute õiguseid ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omanike ega naaberkinnistu omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, planeeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks on kohalik omavalitsus.

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 Vallavalitsuse 9. septembri 2005. a korraldusega nr 465 kehtestatud Mändjala küla Pajapõllu detailplaneering osaliselt kehtetuks Vahe tee, Heina ja Hirve katastriüksuste osas.
2. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatava ala skeem on käesoleva otsuse lisa.
3. 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