



OTSUS

Kuressaare

28.08.2025 nr 1-3/51

Vaivere külas Pärnametsa kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 14.05.2025 nr 5-2/2942-1) Vaivere külas Pärnametsa kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Pärnametsa kinnistu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kaarma Vallavolikogu 27. septembri 2006. a otsusega nr 142. Planeeringuala suurusega ca 3 ha hõlmab Pärnametsa katastriüksust (katastritunnus 27003:003:0195, pindala 31 311 m², 100% maatulundusmaa sihtotstarve). Detailplaneeringu eesmärk on maaüksuse kruntimine, ehitusõiguse määramine ja vajaliku infrastruktuuri planeerimine. Detailplaneeringuga oli määratud ehitusõigus kuuele elamukrundile, krundi suurim lubatud ehitisealune pind on planeeritud kuni 280 m².

Detailplaneeringu elluviimist ei ole alustatud ja katastriüksuse omanik ei soovi detailplaneeringuga kavandatud ellu viia. Kuue elamu asemel soovitakse alale ehitada üks elamu ja abihooned.

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on ühisplaneeringu mõistes hajaasustusmaa. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja peatükile 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutlusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt jääb planeeringuala rohevõrgustiku servaalale. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk-s 3.9. on toodud järgmised ruumilise arengu põhimõtted rohevõrgustiku alal: säilitada võrgustiku terviklikkus/sidusus, kus peamine roll on koridoridel; säilitada tugialade (metsade) massiivsus, mis annab võrgustikule stabiilsuse, muutes ta vastupidavamaks väliste muutuste suhtes; vältida uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist roheline võrgustiku aladele; küll on lubatud ajalooliste talukohtade asustamine ning joonobjektide rajamine olemasolevatele trassidele (teed, elektriliinid jmt); ehitamine haljasmaa juhtotstarbega aladel rohevõrgustiku koridorides on lubatud maakatastriseaduse § 18 tingimustel vaid olemasolevate joonobjektide korral uusi juurdepääsuteid rajamata.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul on mõlemad eelpool nimetatud punktid täidetud. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda ning kehtiva detailplaneeringu ja

ühisplaneeringu tingimusi. Kuna omanik ei soovi detailplaneeringut ellu viia, siis ei näe kohaliku omavalitsuse üksus antud juhul vajadust kehtiva detailplaneeringu nõuetest kinnipidamiseks, mistõttu on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja kehtiva ühisplaneeringu tingimustele, arvestades ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punkti 1 alusel piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi. Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et ühepereelamu ehitamine on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringu tingimustega ja lähipiirkonna hoonestuslaadiga ja eeldatavalt on võimalik elamu ja abihoonete ehitamiseks anda projekteerimistingimused.

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

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 23.05.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/2964-1.

Vallavalitsus saatis käesoleva otsuse eelnõu planeeringualal asuva katastriüksuse omanikule ja planeeringuala piirinaabritele arvamuse andmiseks 19.05.2025 kirjaga nr 5-2/2998-1. Kirjas määratud tähtjaks arvamust ei avaldatud.

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 põhjendusi ja tagajärgi, leiab vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja muude normidega, kehtivate detailplaneeringute asjakohasuse üle otsustamine on kohaliku omavalitsuse üksuse 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 27. septembri 2006. a otsusega nr 142 kehtestatud Vaivere külas Pärnametsa kinnistu detailplaneering kehtetuks (asendiskeem lisatud).
2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees

