



## OTSUS

Kuressaare

24.11.2022 nr 1-3/91

### **Kaarma Vallavolikogu 20. aprilli 2011. a otsusega nr 22 kehtestatud Mändjala külas Marise detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tammemarise katastriüksuse osas**

Kaarma Vallavolikogu 20. aprilli 2011. a otsusega nr 22 kehtestati Mändjala küla Marise detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on ca 4 ha ja see hõlmab Mändjala külas elamumaa sihtotstarbega Metsaveere (katastritunnus 34801:008:0617), Rähni (katastritunnus 34801:008:0618), Tammemarise (katastritunnus 34801:008:0619) ja Marise (katastritunnus 34801:008:0608) katastriüksusi. Detailplaneeringu eesmärk on maa-alale nelja elamuehituskruundi moodustamine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks ja nende teenindamiseks vajalike kommunikatsioonide rajamiseks, sihtotstarvete määramine ja juurdepääsuks vajalike juurdepääsuteede planeerimine ja servituutide seadmise vajaduse selgitamine.

Detailplaneeringuga lubati krundile kolme hoone ehitamine maksimaalse ehitusaluse pinnaga 250 m<sup>2</sup>. Käesolevaks hetkeks on moodustatud krundid, millest ehtisregistri kohaselt kaks krunti on hoonestatud ja kaks krunti hoonestamata. Rajatud on ühine puurkaev, tiik ja juurdepääsuteed ning seatud on servituudid.

Planeeringualas asuva Tammemarise katastriüksuse omanik esitas Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 12.05.2022 nr 5-2/2971-1) Marise detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Tammemarise katastriüksuse (katastritunnus 34801:008:0619) osas, kuna detailplaneeringuga kavandatu on Tammemarise kinnistul realiseeritud, elamu ja selle teenindamiseks vajalikud kaks abihoonet on rajatud (kokku ehitisealuse pinnaga 193,4 m<sup>2</sup>). Lisaks on detailplaneeringust erinevalt ehitatud kolmas abihoone. Omanik soovib ca 70 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga abihoone seadustada, kuid kehtiva detailplaneeringu alusel ei ole see võimalik.

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 haljasmaa juhtotstarve. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja pt 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 kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 on toodud juhud, millal projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletut. Ehitisealuse pinna täpsustamist nimetatud juhtude hulgas ei ole.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele

ettenähtud nõuetest. Käesoleval juhul ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. PlanS § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Tammemarise katastriüksuse suurus on 7100 m<sup>2</sup>. Tegemist on juba hoonestatud katastriüksusega ja Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et katastriüksusele on võimalik väljastada projekteerimistingimused abihoone ehitusõiguse määramiseks, kuna hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutusega, maa-ala ei asu rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlblikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Marise detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tammemarise 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 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 alaga, siis vallavalitsuse hinnangul on võimalik soovitud ehitusõigus saada projekteerimistingimuste kaudu ilma uut detailplaneeringut koostamata, mis on lihtsam ja kiireim viis.

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

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Põllumajandus- ja Toiduamet 27.05.2022 kirjaga nr 6.2-6/5764-1 ja Transpordiamet 25.05.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/11204-2. Päästeamet esitas 15.06.2022. a kirjaga nr 7.2-3.4/3142-2 arvamuse, et Päästeameti Lääne päästekeskusel vastuväited puuduvad, kui planeeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega ei muudeta välise kustutusvee tagamise lahendust, mis on sätestatud kehtivas planeeringus. Kustutusvesi on tagatud Marise katastriüksusele (katastritunnus 34801:008:0608) rajatud tiigiga.

Otsuse eelnõu saadeti teistele planeeringualasse kuuluvate kruntide omanikele, Rahandusministeeriumile ja kehtetuks tunnistatava planeeringuala naabritele arvamuse andmiseks 19.05.2022 kirjaga nr 5-2/2971-2. Määratud tähtajaks vastuväiteid ei esitatud. Üks planeeringualasse kuuluva krundi omanik teatas, et nõustub osalise kehtetuks tunnistamisega. Rahandusministeerium 21.06.2022 kirjaga nr 15-3/4419-2 palus otsuse eelnõud täiendada ning anda selgitused, mis põhjusel soovitakse detailplaneering kehtetuks tunnistada, kuna detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise põhjuseks ei saa olla, et detailplaneering on ellu viidud. Tulenevalt eelnevast täiendati käesoleva otsuse eelnõud.

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 Tammemarise katastriüksuse osas, 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 omaniku 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 kohaliku omavalitsuse üksus.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja 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 20. aprilli 2011. a otsusega nr 22 kehtestatud Mändjala küla Marise detailplaneering osaliselt kehtetuks Tammemarise katastriüksuse 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