



OTSUS

Kuressaare

19.06.2025 nr 1-3/38

Praakli külas Lootuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Eliste tee 4 katastriüksuse osas

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 09.04.2025 nr 5-2/2309-1) Praakli külas Lootuse detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Eliste tee 4 (katastritunnus 43301:001:0163, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 4848 m²) katastriüksuste osas. Kaarma Vallavalitsus on katastriüksusele väljastanud 2013. aastal ehitusloa elamu ehitamiseks olemasoleva hoone asukohta, mis ei paikne kehtiva detailplaneeringu järgsel hoonestusalal. Omanik soovib olemasolevat hoonet laiendada kuni 33% ulatuses, kuid kavandatav juurdeehitus jääb samuti väljaspoole kehtestatud hoonestusala, mistõttu hoone laiendamine ei ole kehtiva detailplaneeringu alusel võimalik. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on vajalik soovitud ehitustegevuse ellu viimiseks.

Lootuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kaarma Vallavolikogu 23. jaanuari 2008. a otsusega nr 3. Esialgne planeeringuala suurusega ca 7 ha hõlmas Praakli külas elamumaa sihtotstarbega Eliste tee 1 (katastritunnus 27003:003:0889), Eliste tee 2 (katastritunnus 43301:001:0162), Eliste tee 3 (katastritunnus 27003:003:0890), Eliste tee 4 (katastritunnus 43301:001:0163), Eliste tee 5 (katastritunnus 27003:003:0891), Eliste tee 6 (katastritunnus 27003:003:0900), Eliste tee 7 (katastritunnus 27003:003:0892), Eliste tee 8 (katastritunnus 27003:003:0899), Eliste tee 9 (katastritunnus 27003:003:0893), Eliste tee 10 (katastritunnus 27003:003:0898), Eliste tee 11 (katastritunnus 27003:003:0894), Eliste tee 12 (katastritunnus 27003:003:0896), Eliste tee 13 (katastritunnus 27003:003:0895) katastriüksuseid ja transpordimaa sihtotstarbega Eliste tee (katastritunnus 27003:003:0903) katastriüksust. Saaremaa Vallavolikogu 24. märtsi 2022. a otsusega nr 1-3/20 on detailplaneering kehtetuks tunnistatud Eliste tee 3 katastriüksuse osas, kuna sooviti abihoone püstitada mõistlikumasse asukohta detailplaneeringus määratud hoonestusalast väljaspoole.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli ala jagamine kolmeteistkümneks üksikelamu krundiks, teemaa-ala ja kaevu krundiks, kruntidele ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude ja trasside asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine. Moodustatud on detailplaneeringuga ette nähtud krundid, millest hoonestamata on veel üks krunt. Detailplaneeringuga on määratud Eliste tee 4 katastriüksuse suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks 501 m². Ehitisregistri kohaselt on Eliste tee 4 katastriüksusel olemasoleva elamu ehitisealune pind 145,1 m². Planeeringualas viiele krundile on väljastatud detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused.

Kuna olemasolevale elamule on antud ekslikult ehitusluba detailplaneeringuga määratud hoonestusalast väljaspoole, siis senine tegevus ei ole kooskõlas detailplaneeringuga. Vallavalitsus kaalus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise võimalikkust.

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*).

Ühisplaneeringus on alale määratud pereelamute ala juhtotstarve. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 4.3 kohaselt mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaaad kompaktses hoonestusega aladel. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata, kruntide täisehituse protsent suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Tulenevalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk 5.1.2. on detailplaneeringu koostamise kohustus planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 3 lõike 2 kohaselt linnades ja alevites ning alevikes ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatavatel kompaktses asustusega territooriumi osadel. Eliste tee 4 katastriüksus asub üldplaneeringuga määratud kompaktses hoonestusega alal. Ühisplaneering on kehtestatud 2012. aastal. Kuni 30. juunini 2015. a kehtinud *PlanS* redaktsiooni kohaselt oli külade selgelt piiritletatavatel kompaktses asustusega aladel vaja koostada detailplaneering. 1. juulist 2015. a kehtiva *PlanS* kohaselt ei ole külade selgelt piiritletatav kompaktses asustusega ala enam detailplaneeringu koostamise kohustusega. Seega hetkel kehtiva *PlanS* redaktsiooni kohaselt ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Tegevus on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 4 punkti 2 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega hoonestusala tingimusi, sealhulgas hoonestusala suurendamist, vähendamist, keeramist või nihutamist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgsest lahendusest. Käesoleval juhul ei ole 10% hoonestusala nihutamine või suurendamine piisav, mis tähendab, et elamu jääks endiselt hoonestusalast välja. Seetõttu 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. Hoonet kavandatakse laiendada kuni 33%, seega hoone laiendamisel ei ületa ehitisealune pind detailplaneeringuga määratud suurimat lubatud ehitisealust pinda. Kavandatava juurdeehituse puhul ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevusega, kuna detailplaneeringu koostamine on *PlanS* § 125 lõike 1 punkti 2 alusel vajalik linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33% selle esialgu kavandatud mahust. Lisaks ei ole juurdeehituse puhul tegemist ehitusloakohustusliku tegevusega, vaid *EhS* Lisa 1 kohaselt on juurdeehituse puhul kuni 33% vajalik esitada üksnes ehitusteatis ja projekt. Saaremaa Vallavolikogu on seisukohal, et käesoleval juhul uue detailplaneeringu koostamine ei ole proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse printsibiiga, 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 elamu laiendamiseks on võimalik esitada üksnes ehitusteatis ja projekt, siis uue detailplaneeringu koostamine ei ole proportsionaalne vahend ehitustegevuse lubamiseks ja uue detailplaneeringu koostamine ei ole põhjendatud.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda ja lõike 2 kohaselt detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Käesoleval juhul on kinnistu omanik avaldanud soovi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda, kehtiva detailplaneeringu ja ühisplaneeringu tingimusi, kavandatavat tegevust ning kaalutud on uue detailplaneeringu koostamise vajalikkust. Kuna senine tegevus ei vasta kehtivale detailplaneeringule, olemasoleva elamu ehitisluba on väljastatud juba hoonestusalast väljaspoole, tegevus vastab ühisplaneeringule ja kavandatava tegevuse puhul ei ole tegemist

detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevusega, siis ei näe kohalik omavalitsus antud juhul vajadust kehtiva detailplaneeringu nõuetest kinnipidamiseks, mistõttu on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada. Tagatud on planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist, kuna ühe krundi ehitusõiguse realiseerimine ei ole seotud ülejäänud detailplaneeringu elluviimisega.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja vastavalt ühisplaneeringu tingimustele, arvestades EhS § 26 lõige 3 punkt 1 alusel piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi.

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 saadeti planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja piirinaabritele arvamuse andmiseks 17.04.2025 kirjaga nr 5-2/2432-1. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud.

Otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile 17.04.2025 kirjaga nr 5-2/2433-1. Eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 28.04.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/2356-1 ja Transpordiamet 28.04.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/3549-5.

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. Kaalutusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumine on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine võib puudutada. Arvestades kinnistu omaniku sooviavaldust, tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa 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 23. jaanuari 2008. a otsusega nr 3 kehtestatud Praakli külas Lootuse detailplaneering osaliselt kehtetuks Eliste tee 4 katastriüksuse osas (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