



Jaan Leivategija  
Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavald.ee

17.06.2021 nr 5-2/3498-1  
Meie 11.08.2021 nr 14-11/4667-2

## **Liikülas Merekivi detailplaneeringu heakskiitmine**

Saaremaa Vallavalitsus esitas Rahandusministeeriumile 17.06.2021 kirjaga nr 5-2/3498-1 Saaremaa vallas Liikülas Merekivi detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks. Koos detailplaneeringuga edastati informatsioon avalikul väljapanekul esitatud kirjalike arvamustega, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja põhjendatud seisukohta nende arvestamata jätmise kohta.

Heakskiidu andmise otsustamisel on valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku pädevuses PlanS § 90 lõigete 3 ja 4 kohaselt detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine, nõusoleku andmine üldplaneeringu muutmiseks, samuti avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikute ja planeeringu koostamise korraldaja ärakuulamine ning seisukoha andmine arvestamata jäänud arvamuste kohta, kui vaidlevad osapooled ärakuulamisel ei saavuta kokkulepet.

### **1. Asjaolud**

Detailplaneeringu koostamine algatati Saaremaa Vallavolikogu 29. augusti 2019. a otsusega nr 1-3/95. Sama otsusega kinnitati ka lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks ning jäeti algamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Keskkonnaamet andis oma nõusoleku keskkonnamõju strateegilise hindamise algamata jätmiseks 22.05.2019.

Merekivi 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maa-ala suurus on 15541 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu eesmärgiks on elamu ja abihoonete planeerimine talukoha hoonestuse taastamiseks. Detailplaneeringuga planeeritakse 3 hoonestusala ja antakse ehitusõigus 1 elamu ja 3 abihoone ehitamiseks kokku maksimaalse ehitisealuse pinnaga 250 m<sup>2</sup> (elamu 100 m<sup>2</sup>, abihoone kuni 50 m<sup>2</sup>). Hoone suurim lubatud kõrgus on elamul 8 m ja abihoonel 5 m. Kuna planeeritav hoonestusala asub ranna ehituskeeluvööndis, tuleb detailplaneeringuga vähendada ranna ehituskeeluvööndit. Tulenevalt eelnevast on tegemist Mustjala külade üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse üle otsustamiseks koostas Saaremaa Vallavalitsuse vee- ja looduskaitse peaspetsialist Liis Sepp eelhinnangu, millest lähtuvalt ei kaasne planeeritavate tegevustega olulist negatiivset keskkonnamõju.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu on koostanud osaühing DP Projektbüroo, kelle vastutav planeerija Janika Jürgenson vastab planeerimisseaduse § 6 punktis 10 esitatud nõuetele.

Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) avalik väljapanek toimus ajavahemikul 02.10 - 31.10.2020 Saaremaa vallamajas ja Saaremaa valla veebilehel. Detailplaneeringu eelnõu avalik arutelu toimus 10.11.2020 Saaremaa vallamajas.

Enne vastuvõtmist on detailplaneeringu kooskõlastanud Päästeamet 19.11.2020 kirjaga nr 7.2-3.4/10781-2 ja Keskkonnaamet 10.12.2020 kirjaga nr 6-2/20/15613-3.

Saaremaa Vallavolikogu 26.03.2021 otsusega nr 1-3/21 võeti detailplaneering vastu ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus ajavahemikul 15.04-14.05.2021 Saaremaa vallamajas ja Saaremaa valla veebilehel. Avaliku väljapaneku toimumisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 31.03.2021 ja Saaremaa teatajas 01.04.2021, Saaremaa valla veebilehel ning 30.03.2021 e-kirja teel koostöötegijaid ja kaasatavaid.

Avaliku väljapaneku kestel esitas planeeringulahenduse osas oma kirjaliku arvamuse üks isik. Saaremaa Vallavalitsus on arvamusele vastanud kirjalikult. Avaliku väljapaneku tulemuste arutelu toimus 19.05.2021. Arvamuse esitaja oma arvamustest ei loobunud.

## **2. Seisukoht avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäetud arvamuste kohta.**

Avaliku väljapaneku jooksul esitas Saaremaa Vallavalitsusele detailplaneeringu kohta arvamuse Eha Paju.

Arvestamata jäänud arvamuste esitajate ja Saaremaa Vallavalitsuse esindajate ärakuulamiseks viis Rahandusministeerium lähtuvalt PlanS § 90 lõike 3 punktist 2 läbi koosoleku, mis toimus 03.08.2021 Saaremaa vallamajas. Merekivi detailplaneeringu ärakuulamise allkirjastatud protokoll on lisatud käesolevale kirjale.

Ärakuulamisel osalesid: vastuväite esitaja Eha Paju, tema abikaasa Arved Paju ja tütar Viive Aasma; Saaremaa valla planeeringuspetsialistid Kätlin Kallas ja Piret Paiste, planeeringuteenistuse juhataja Siim Kaurik, praktikant Peeter Benjamin Anvelt ning Merekivi kinnistu omanik Ago Hõbe.

Ärakuulamise tulemusena jõudsid vaidlevad osapooled kokkuleppele Merekivi kinnistule juurdepääsutee kasutamise osas. Merekivi kinnistu omanik selgitas, et tee on ajalooliselt kasutuses olnud juba 100 aastat ning arvamuste esitajal puudusid vastuväited tee edasise kasutamise osas. Ehituskeeluvööndi vähendamise osas arvamuste esitaja ja vallavalitsuse esindajad kokkulepet ei saavutatud.

**Lähtuvalt esitatud detailplaneeringu materjalidest, esitatud arvamustest ja kohaliku omavalitsuse vastusetest ning ärakuulamise tulemustest ja PlanS § 90 lõikest 4 annab Rahandusministeerium seisukoha kokkuleppeta jäänud arvamuse osas.**

1. Arvamuse esitaja ei nõustu ehituskeeluvööndi vähendamisega kuna ei ole selge, mis põhjusel taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist.

Saaremaa Vallavalitsus on selgitanud, et detailplaneeringu seletuskirjas on põhjendatud ja analüüsitud ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut. Seletuskirja kohaselt asus planeeringualal kunagi osa Kõue-Allikivi talukohast ning alal asusid nimetatud talu kaev,

saun, ait, paadikuur ja võrgukuur. Salvkaev ning sauna ja aida vundamendid on tänaseni säilinud. Uue hoonestuse kavandamine aladele, mis on ajalooliselt olnud hoonestatud, on kooskõlas maakonnaplaneeringuga, mille alusel võib ranna-alale lubada hoonestada üksnes neid alasid, mis on ajalooliselt olnud hoonestatud. Seletuskirjas on toodud, et koostatava detailplaneeringuga ei kavandata kallasrajale juurdepääsu piiramist, kavandatava tegevusega ei muudeta olulisel määral senist maapinna reljeefi. Samuti ei ole ette näha ülejutussohtu kavandatava hoonestuse alal, kuna sealsed maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2-5 m.

Saaremaa vallavalitsus leiab, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud, kuna tegemist on ajaloolise hoonestuse taastamisega ning ka kõrval olev Allikivi katastriüksus (48301:001:0592) on hoonestatud. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks on nõusoleku andnud Keskkonnaamet, kelle pädevuses on lõpliku otsuse tegemine ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle.

Rahandusministeerium nõustub kohaliku omavalitsuse selgituste ja põhjendustega. Merekivi detailplaneeringu alal ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks on andnud nõusoleku Keskkonnaamet 01.06.2021 kirjaga nr 7-13/21/7133-3. Kuna ehituskeeluvööndi vähendamine vastavalt looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lõikele 5 punktile 8 on Keskkonnaameti pädevuses, siis saab Rahandusministeerium lugeda detailplaneeringu antud osas õigusaktidega vastavuses olevaks.

Keskkonnaamet on ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtunud LKS § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest, mille kohaselt arvestatud on ranna ja kalda kaitse eesmärgid ning lähtutud taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet on andnud oma seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele põhjendades eelnimetatud asjaolusid.

2. Arvamuste esitaja on välja toonud, et Kopli (48301:006:0467) katastriüksusele on kividega takistatud juurdepääs mööda ajalooliselt kasutatud juurdepääsuteed, lisaks on allika asemele rajatud kaev ning ära on kadunud piirikivid ja ristikivi.

Saaremaa Vallavalitsus on selgitanud, et arvamus ei ole seotud Merekivi detailplaneeringu lahenduse ega menetlusega, kuna kõnealune Kopli katastriüksus tunnusega 48301:006:0467 ei asu planeeringualas ega isegi piirne sellega, mistõttu ei saa Saaremaa vald neid Merekivi detailplaneeringu menetluses arvestada.

Mis puudutab kadunud piirimärke, siis piirimärkide asukoha kindlakstegemiseks tuleb pöörduda vastavat litsentsi omava maamõõtja poole, kes teeb piiri kindlaks ja vajadusel taastab piirimärgid.

Teeregistri andmetel on tegemist mitteavaliku teega, st avalikku läbipääsu mootorsõidukiga ei pea olema tagatud. Kopli katastriüksusel ei ole hoonestust ega seega ka õueala, milleni peaks juurdepääs olema tagatud. Looduskaitsealuse Täri pärna juurde on võimalik liikuda jalgsi.

Rahandusministeeriumil puudub võimalus Merekivi detailplaneeringule esitatud arvamuste ärakuulamise käigus lahendada planeeringualast väljaspool tõstatatud küsimusi. Planeeringualast eemal olevale Kopli kinnistule (48301:006:0467) viiva eramaal asuva Täri talutee probleemidele lahenduse leidmiseks soovitab ministeerium teha Saaremaa valla

üldplaneeringu koostamise jooksul ettepaneku Täri tee avalikuks kasutamiseks muutmiseks. 3.08.2021 toimunud ärakuulamisel soovitasid vallavalitsuse planeeringuspetsialistid juurdepääsutee probleemiga pöörduda kohe vallavalitsuse majandus- ja haldusosakonna teespetsialisti poole.

### 3. Kokkuvõte

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Rahandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringu lahenduse seadustele ja normidele vastavuse kontrollimine. Planeeringulahenduse otstarbekuse (sh piirkonna keskkonda sobivuse) üle õigusliku hinnangu andmine ei ole Rahandusministeeriumi pädevuses. Kohalik omavalitsus peab kooskõlas proportsionaalsuse põhimõttega võimalusel vältima planeeringulahenduse kujundamisel ka planeeringulahendusest huvitatud isikute subjektiivselt tajutavate õiguste riivamist.

Kuna kohaliku omavalitsuse peamiseks eesmärgiks planeerimisel on säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamine, siis on paratamatu, et alati ei pruugi olla võimalik arvestada kõikide planeeringulahendusest huvitatud isikute soovidega. Kohalikul omavalitsusel on õigus planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel planeeringut parandada ja täiendada, mistõttu kujuneb iga konkreetse planeeringu lõplik lahendus välja alles vahetult enne selle kehtestamist. Seega lõplikuks otsuseks arvamustele ja ettepanekute suhtes on detailplaneeringu kehtestamise otsus, mitte vastus arvamustele ja ettepanekutele.

Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. Ka Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. Haldusmenetluse seaduse § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks<sup>1</sup>. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus<sup>2</sup>. Palun kohalikul omavalitsusel Merekiivi

---

<sup>1</sup> RKHKo 3-3-1-39-07

<sup>2</sup> RKHKo 3-3-1-37-04

detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Rahandusministeeriumile esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamusi esitanud isik olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuste esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamusi esitanud isiku arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamusi esitanud isik saanud kasutada oma protsessiõigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud, mis ongi planeerimisseadusest tulenevalt planeerimise eesmärk. PlanS § 9 kohaselt on planeeringu koostamine avalik ning antud juhul on avalikkust detailplaneeringu algatamisest ja vastuvõtmisest teavitatud planeerimisseaduses ette nähtud korras ning järgitud on ka teisi avaliku menetluse nõudeid.

Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isikute seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Planeeringu menetlemisel on järgitud planeerimisseaduses sätestatud menetlusnõudeid ja planeeringus on lahendatud PlanS §-s 126 sätestatud asjakohased detailplaneeringu ülesanded.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Mustjala Vallavolikogu 29.04.2011 määrusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla Külade üldplaneeringu muutmiseks, kuna detailplaneeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit. Põhjendused üldplaneeringu muutmiseks on toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 3.1. „Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku analüüs“. Keskkonnaamet 01.06.2021 kirjaga nr 7-13/21/7133-3 on andnud nõusoleku ranna ehituskeeluvöödi vähendamiseks Merekivi detailplaneeringu alal.

Rahandusministeerium nõustub kehtiva Mustjala valla Külade üldplaneeringu muutmise ettepanekuga. Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 8 palun kohalikul omavalitsusel kanda muudatus üldplaneeringusse 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.

**Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõike 2 alusel ning arvestades riigihalduse ministri 01.02.2019 käskkirja nr 1.1-4/16 punktis 2 antud volitust, annan heakskiidu Liikülas Merekivi detailplaneeringule ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.**

Juhin tähelepanu, et heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on haldusmenetluse seaduse § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga<sup>3</sup>.

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on vastuväiteid esitanud isikutel võimalik kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib planeerimisseaduse (PlanS) § 141.

---

<sup>3</sup> RKHKo 3-3-1-12-07

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Raigo Uukkivi  
halduspoliitika asekanstler  
regionaalvaldkonna asekanstleri ülesannetes

Lisa(d): protokoll

Lisaadressaadid: A. Hõbe ja E. Paju

Aire Mürsepp 715 5872  
Aire.Mursepp@fin.ee