



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavalid.ee

Teie 05.08.2022 nr
Meie 14.11.2022 nr 15-3/6342-6

Mustjala külas Sirgu detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas 05.08.2022 kirjaga nr 5-2/4471-1 Rahandusministeeriumile Mustjala küla Sirgu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel heakskiidu saamiseks. Taotlusele on lisatud detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal arvestamata jäänud arvamused ning Saaremaa Vallavalitsuse vastused.

Heakskiidu andmise otsustamisel on valdkonna eest vastutava ministri või tema volitatud ametniku pädevuses PlanS § 142 lõike 5 ja § 90 lõigete 3 ja 4 kohaselt üldplaneeringut muutva detailplaneeringu õigusaktidele vastavuse kontrollimine, avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isiku ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ning seisukoha andmine arvestamata jäänud arvamuste kohta, kui vaidlevad osapooled ärakuulamisel kokkulepet ei saavuta.

1. Asjaolud ja menetluse käik

Detailplaneeringu eesmärk on Sirgu katastriüksusel (suurus 2386 m², sihtotstarve maatulundusmaa) olemasolevate hoonete seadustamine ja ehitusõiguse andmine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning võimalikuks juurdeehituseks. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus ühe elamu (kõrgusega kuni 5 m) ja kahe kõrvalhoone (kõrgusega kuni 5 m) ehitamiseks. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev krundi suuruse osas.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu on koostanud Osäühing Klotsid, kelle vastutav planeerija Pille Hein vastab PlanS § 6 punktis 10 planeerijale esitatud nõuetele.

Detailplaneeringu koostamine algatati Saaremaa Vallavolikogu 30.09.2021 otsusega nr 1-3/60. Sama otsusega kinnitati detailplaneeringu lähteseisukohad ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Keskkonnaamet on 10.09.2021 kirjas nr 6-5/21/17763-2 seisukohal, et lähtudes detailplaneeringu eesmärkidest ja planeeringuala keskkonnanätingimustest ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju, mistõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.

Detailplaneeringu eelnõu (eskiisi) avalik väljapanek toimus ajavahemikul 18.02.–20.03.2022 Saaremaa vallamajas ja Saaremaa valla veebilehel. Detailplaneeringu eelnõu avalik arutelu toimus 22.03.2022 Saaremaa vallamajas. Saaremaa Vallavalitsus on 02.02.2022 kirjalikult teavitanud avalikustamisest ja avalikust arutelust Maa-ametit, Rahandusministeeriumi ja piirinaabreid. Avaliku väljapaneku jooksul esitas arvamuse Kaido Kolter. Saaremaa Vallavalitsus saatis arvamuse esitajale vastuskirja 22.03.2022.

Saaremaa Vallavolikogu 26.05.2022 otsusega nr 1-3/47 võeti detailplaneering vastu. Enne vastuvõtmist on detailplaneeringu kooskõlastanud Päästeamet 14.04.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/1793-2.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 30.06.–30.07.2022 Saaremaa vallamajas ja Saaremaa valla veebilehel. Avaliku väljapaneku toimumisest teavitati ajalehtedes Saarte Hääli 07.06.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 16.06.2022 ning Saaremaa valla veebilehel. Samuti teavitati sellest 13.06.2022 kirjaga koostöötegijaid ja kaasatavaid. Avaliku väljapaneku jooksul esitas arvamusi üks isik, kellele Saaremaa Vallavalitsus vastas 03.08.2022. Avalik arutelu toimus 04.08.2022.

Avaliku väljapaneku jooksul esitas detailplaneeringu kohta arvamusi, mis jäeti arvestamata, Kaido Kolter. Arvestamata jäänud arvamuste esitajate ja Saaremaa Vallavalitsuse esindajate ärakuulamiseks viis Rahandusministeerium lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja § 90 lõike 3 punktist 2 läbi ärakuulamise, mis toimus 13.10.2022 Saaremaa vallamajas. Ärakuulamise protokoll on lisatud käesolevale kirjale. Ärakuulamisel osalesid Saaremaa Vallavalitsuse esindajad Kätlin Kallas ja Siim Kuusik, Sirgu kinnistu omanik Sergei Beljohi ning Rahandusministeeriumi ametnikud. Veebi teel osales arvamuse esitaja Kaido Kolter.

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

2. Esitatud arvamused, kohaliku omavalitsuse vastused ja Rahandusministeeriumi seisukoht

2.1. Kaido Kolter on leidnud, et Sirgu detailplaneeringu algatamise otsuses on määratud planeeringuala piir, mis piirdub ainult Sirgu kinnistuga. Põllu tee katastriüksus ei kuulu planeeringualasse. Seega on detailplaneeringuga lahendamata üks detailplaneeringu olulisi ülesandeid, milleks on juurdepääsutee avalikule teele. Juurdepääsutee lahenduseks ei saa pidada seletuskirja punktis 3.3 olevat lauset, et planeeritud on teeservituudi seadmise vajadus. Põllu tee katastriüksus ei ole üldse Sirgu detailplaneeringu alas, mistõttu ei saa sinna ka antud detailplaneeringuga midagi planeerida.

Saaremaa Vallavalitsus on selgitanud, et tegemist ei ole uue tee planeerimisega, vaid juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat juurdepääsuteed. Seega detailplaneeringuga ei planeerita uut teed. Detailplaneeringuga on näidatud avalikule teele juurdepääsu asukoht ning näidatud vajadus servituudi seadmiseks. Servituudi seadmise vajaduse märkimiseks ei pea see ala olema planeeringualas. Detailplaneering määrab servituudi seadmise vajaduse, kuid konkreetne kokkulepe servituudi seadmiseks tuleb omanikel peale planeeringu kehtestamist saavutada.

Ärakuulamisel selgitas vallavalitsuse esindaja, et tänaseks on juurdepääsutee (Põllu tee) munitsipaalomandis, millest tulenevalt puudub ka teeservituudi seadmise vajadus.

Rahandusministeerium on seisukohal, et kui juurdepääsutee on valla munitsipaalomandis, on tegemist avaliku teega ja juurdepääs planeeringualale on tagatud, mistõttu saab küsimuse lugeda sisuliselt lahendatuks.

2.2. Kaido Kolter tõi välja detailplaneeringu algatamise vastuolu PlanS § 128 lõike 2 punktiga 1, mille kohaselt detailplaneeringut ei algatata eelkõige juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga. Detailplaneering on vastuolus Mustjala valla Külade üldplaneeringuga, kus on sätestatud kompensatsioonialad ehk rohealade säilimine.

Saaremaa Vallavalitsus selgitas, et detailplaneeringut ei algatata tõepoolest eelkõige juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga. Samas annab PlanS § 142 võimaluse detailplaneeringuga muuta kehtestatud üldplaneeringu põhilahendust. Põhilahenduse muutmiseks peetakse muu hulgas krundi minimaalsuuruse vähendamist. Lisaks soovitakse Sirgu detailplaneeringuga muuta maakasutuse juhtotstarvet, kuid tegemist ei ole ulatusliku juhtotstarbe muutmise, kuna Sirgu katastriüksus moodustab väikese osa kogu kompensatsioonialast. Detailplaneeringut algatades on vallavalitsus leidnud, et üldplaneeringu muutmine maakasutuse juhtotstarbe ja krundi miinimumsuuruse vähendamise osas on põhjendatud. Kuna Sirgu katastriüksusel on tegemist väikesemahulise hoonestusega ning ümberkaudsed alad on endiselt maatulundusmaana kasutusel, siis on kompensatsiooniala toimimine tagatud. Detailplaneeringu koostamisel on vallavalitsus leidnud, et Sirgu katastriüksuse hoonestamine Mustjala küla hoonestuse serval on põhjendatud ja ruumiliselt sobilik. Sirgu katastriüksus ei ole varasemalt olnud hoonestatud, kuid see ei tähenda, et peale detailplaneeringu õiguspärast menetlust seda õigust ei saa anda.

Ärakuulamisel vallavalitsuse esindaja selgitas, et arvamuse esitaja on samuti huvitatud kompensatsioonialale ehitamisest. Selleks on arvamuse esitajal võimalus esitada taotlus üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamiseks ning siis saab vallavalitsus kaaluda ka arvamuse esitaja kinnistu puhul läbi detailplaneeringu koostamise ehitusõiguse andmist. Sirgu detailplaneeringu menetlus oli juba liiga kaugel, et planeeringuala laiendada, sest siis oleks pidanud kordama menetlusetappe. Kui arvamuse esitaja avaldab soovi detailplaneeringu algatamiseks, siis kaalutakse ka tema puhul detailplaneeringu algatamist.

Rahandusministeerium on seisukohal, et vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 on kohalikul omavalitsusel põhjendatud vajaduse korral õigus algatada üldplaneeringu põhilahendust muutev detailplaneering. Samas tuleb rõhutada, et üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peaks jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele (vt ka Riigikohtu lahendit asjas [3-3-1-12-07](#)). Samas on planeeringute sisulise lahenduse otstarbekuse üle ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse kohaselt kohaliku elu küsimuste, sh ruumilise planeerimise iseseisev ja lõplik otsustamine ja korraldamine.

Haldusmenetluse seaduse § 4 lõike 1 kohaselt on haldusorganile seadusega antud volitus kaaluda otsustuse tegemist või valida erinevate otsustuste vahel. Kohalik omavalitsus on detailplaneeringu algatamise otsuses selgitanud detailplaneeringu koostamise vajadust ja võimalust. Saaremaa Vallavolikogu 26.05.2022 otsusega nr 1-3/47 on üldplaneeringut muutva Sirgu detailplaneeringu vastu võtnud ja sellega kinnitanud, et detailplaneering vastab

õigusaktidele ja see on koostatud vastavuses valla ruumilise arengu eesmärkidega ehk pidanud planeeringulahendust sobivaks ja otstarbekaks (PlanS § 86 lg 2).

2.3. Kaido Kolter ei nõustunud detailplaneeringu algatamise otsuses toodud põhjendusega, et kuna detailplaneeringuga seadustatavad hooned on väikesemahulised, siis on minimaalse krundi suuruse vähendamine Sirgu katastriüksuse osas võimalik. Samuti ei nõustunud põhjendusega, et kuna läheduses on üksikelamute hoonestused, siis planeeritav üksikelamumaa sobib Mustjala külla üldplaneeringu kompensatsioonialale arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Saaremaa Vallavalitsus selgitas, et tegemist on ebaseadusliku ehitisega. Kui omanik oleks ehitusluba küsinud, oleks ilmselt keeldutud. Kohalik omavalitsus on detailplaneeringu algatamise otsuse tegemisel kaalunud erinevaid variante (sh hoonete lammutamist), kuid leiti, et läbi detailplaneeringu on võimalik hooned seadustada. Selleks algatati detailplaneering.

Rahandusministeerium märgib, et detailplaneeringu algatamine on planeerimismenetluse esimene etapp ja selles staadiumis ei ole võimalik otsustada, kas milline planeering kehtestatakse. Detailplaneeringu lahendus kujuneb selle koostamise käigus. Antud juhul on kohalik omavalitsus kaalunud ja leidnud, et detailplaneeringu algatamine on otstarbekas. Kuna tegemist on detailplaneeringuga, millega muudetakse Mustjala valla Külade üldplaneeringut, siis on detailplaneeringu algatamise otsuse teinud Saaremaa Vallavolikogu. Detailplaneeringu koostamine on läbi viidud lähtuvalt üldplaneeringule sätestatud menetlemise nõuetest (PlanS § 142 lg 2). Saaremaa Vallavolikogu on detailplaneeringu vastu võtnud, millega on kinnitanud, et planeering vastab õigusaktidele ning et on koostatud vastavuses valla või linna ruumilise arengu eesmärkidega ehk hinnanud koostatud planeeringulahenduse sobivaks ja otstarbekaks. Selgitame, et nii krundi minimaalsuuruse vähendamise kui ka üksikelamumaa sobivuse puhul on tegemist sisulise lahenduse hindamisega, mille üle saab otsustada üksnes kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse kohaselt ruumilise planeerimise iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

2.4. Kaido Kolter leidis, et planeerimisseaduse kohaselt ei algatata detailplaneeringut juhul, kui selleks on muu ülekaalukal avalikul huvil põhinev põhjus või planeeringu elluviimisega kaasneks ebaproportsionaalne kolmanda isiku õiguste riive. Kehtestatud Mustjala valla Külade üldplaneeringut on käsitletud kui ühte tervikut ning selle üksikute maaüksuste muutmine detailplaneeringuga ei ole kohalike elanike suhtes õiglane, pigem diskrimineeriv. Vähendatakse kruntide suurust ning suurendatakse täisehitamise mahtu krundil. Inimeste õiguspärane ootus on tulenenud ja tuleneb Mustjala valla Külade üldplaneeringust.

Saaremaa Vallavalitsus selgitas, et Sirgu detailplaneeringule ei ole avalikustamise perioodil vastuväiteid esitanud rohkem ükski Mustjala küla elanik, seega ei ole alust väita, et küla elanikud oleksid detailplaneeringu vastu.

Rahandusministeerium on kontrollinud ja tuvastanud, et detailplaneeringu menetlus on läbi viidud vastavalt PlanS-s sätestatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetlemise nõuetega. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku läbiviimisel on kohalik omavalitsus täitnud PlanS §-s 87 toodud nõuded – planeeringu avaliku väljapanek kestis 31 päeva, avaliku väljapanekus toimumisest teavitati ajalehtedes Saarte Hääl 07.06.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 16.06.2022 ning Saaremaa valla veebilehel, koostöötegijaid ja kaasatavaid teavitati

kirjalikult. Avalikustamise perioodil kirjalikke arvamusi rohkem ei esitatud. Esitatud arvamusest ei ilmne, milles seisneb elanike diskrimineerimine ja kuidas kahjustatakse kohalike elanike huve. Märgime, et Riigikohus on asjas 3-3-1-12-07 tehtud lahendis märkinud, et kehtestatud üldplaneering ei tekita isikutele abstraktset kaitstavat usaldust sellega kindlaks määratud tingimuste muutumatuna säilimiseks. Isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev elukeskkond võib muutuda. Lähtudes eeltoodust ja arvestades, et avalikul väljapanekul rohkem arvamusi ei esitatud, saab Rahandusministeerium asuda seisukohale, et planeeringuga ei riivata kolmandate isikute subjektiivseid õigusi, ning seega puudusid alused detailplaneeringu algatamata jätmiseks.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Sirgu detailplaneeringuga tehakse ettepanek Mustjala valla Külade üldplaneeringu muutmiseks, kuna detailplaneeringuga soovitakse muuta krundi maakasutuse juhtotstarvet ja üldplaneeringuga määratud krundi minimaalset suurust. Rahandusministeeriumi hinnangul on kohaliku omavalitsuse kaalutlused üldplaneeringu muutmise osas piisavalt põhjendatud ning need on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“.

2.5. Kaido Kolter leidis, et detailplaneeringuga tutvumisel jäid ebaselgeks järgmised punktid, mis vajavad täpsustamist:

- Kui palju hooneid on juba platsil ja kui palju hooneid soovitakse juurde ehitada ning millistes mõõtmetes? Kas külg külje kõrval kokku ehitatud hoone on üks tervik ühik või kolm ühikut?

Saaremaa Vallavalitsus selgitas, et detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on krundil olemas 2 hoonet, mis on terrassiga ühendatud: 74 m² suurune suvila ja 3 m² suurusega välikäimla, seega olemasolevat hoonet loetakse 1 hooneks. Detailplaneeringuga on lubatud kokku 3 hoonet, sh olemasolevad hooned ja juurde võib ehitada ühe hoone.

- Kui suur on Sirgu maaüksuse täisehitamise protsent praegu ja kui suur saab see olema detailplaneeringuga?

Saaremaa Vallavalitsus selgitas, et hetkel on krundi täisehituse protsent 3,2%. Detailplaneeringuga on lubatud krundi suurim ehitisealune pind 100 m² ja see sisaldab ka olemasolevaid hooneid. Seega krundi täisehituse protsent on 4,2%.

- Detailplaneeringust saab välja lugeda, et üks olemasolev ebaseaduslikult ehitatud hoonetest on suvila ning kasutusel suveperioodil, milline neist?

Saaremaa Vallavalitsus selgitas, et olemasolev 74 m² suurune hoone on detailplaneeringu seletuskirja kohaselt kasutatav hooajaliselt.

- Varasemalt on mainitud, et soovitakse muuta Sirgu maaüksus elamumaaks tähisega E4, mis võimaldaks krundile ehitada kuni kolmekordsed hooned, kas seda kohaldatakse?

Saaremaa Vallavalitsus selgitas, et detailplaneeringu seletuskirja punkti 3.2 kohaselt on lubatud rajada maksimaalselt 5 m kõrguseid ja 1-korruselisi hooneid. Seega E4 juhtotstarbest tulenevat tingimust ei kohaldata ja 3-korruselist hoonet Sirgu maatüksusele rajada ei saa.

Rahandusministeeriumi hinnangul on kohalik omavalitsus arusaadavalt selgitanud, milline detailplaneeringu lahendus on koostatud. Oluline on rõhutada, et detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks (PlanS § 124 lg 2) ja ehitusprojekti koostamise aluseks (PlanS § 124 lg 4). Olenemata sellest, et Mustjala valla Külade üldplaneeringu kohaselt on tegemist maakasutuse juhtotstarbega E4, tuleb ehitamisel lähtuda kehtivast detailplaneeringust. Seega kohalikul omavalitsusel ei ole õigus anda ehitusluba hoonetele, mis erinevad detailplaneeringus sätestatud nõuetest, sh hoonestusala paiknemine ja ehitusala suurus, hoonete arv ja kõrgus. Detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering (PlanS § 140 lg 7).

3. Õiguslikud järeldused

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt 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, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, 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 õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Rahandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

Rahandusministeeriumile esitatud materjalidest nähtuvalt on arvamuste esitaja olnud teadlik planeeringulahendusest ning saanud väljendada oma seisukohti planeeringu koostamise käigus. Seda tõendab ka arvamuste esitamine planeeringu avalikul väljapanekul. Arvamuste esitaja arvamuste arvesse võtmise kohta on kohalik omavalitsus andnud oma seisukoha. Seega on arvamuste esitaja saanud kasutada oma õigusi detailplaneeringu koostamisel ja seeläbi olnud planeeringu koostamisse kaasatud ehk detailplaneeringu menetlemine on viidud läbi vastavuses avalikkuse kaasamise ja teavitamise põhimõttega (PlanS § 9).

Rahandusministeerium asub seisukohale, et detailplaneeringu koostamisel ei ole rikutud kirjalikke arvamusi esitanud isiku seadusest tulenevaid õigusi, mis kuuluksid heakskiidu andja poolt tagamisele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud PlanS-s sätestatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise ja avaliku menetluse nõuetega ning täidetud on PlanS §-s 126 nõutud kohustuslikud ja lisaks muud asjakohased detailplaneeringu ülesanded. Detailplaneering on kooskõlastatud asjakohaste asutustega ning detailplaneeringu koostamisel on kaasatud ja planeeringulahendusest teavitatud puudutatud isikuid. Rahandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt

põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

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 muuta krundi maakasutuse juhtotstarvet ja üldplaneeringuga määratud krundi minimaalset suurust. Rahandusministeeriumi hinnangul on kohaliku omavalitsuse kaalutlused üldplaneeringu muutmise osas piisavalt põhjendatud ning need on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“.

PlanS § 142 lõige 8 näeb ette, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, teeb kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse.

4. Kokkuvõte

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Saaremaa Vallavalitsus, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isiku huvide) arvestamise. 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. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

Siinjuures juhin kohaliku omavalitsuse tähelepanu asjaolule, et 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 aluseks¹. Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud arvamusi planeeringu koostamise käigus². Palun kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõike 2 alusel ning arvestades riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, annan Mustjala küla Sirgu

¹ RKHKo 3-3-1-39-07

² RKHKo 3-3-1-37-04

detailplaneeringule heakskiidu 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 haldusaktiga³.

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on arvamusi esitanud isikul võimalik kohaliku omavalitsusega kohtuväliselt kokkuleppele mittejõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Lisa: Äraakuulamise protokoll 13.10.2022

Lisaadressaadid:
S. Beljohin
K. Kolter

Aire Mürsepp 715 5872
Aire.Mursepp@fin.ee

³ RKHKo 3-3-1-12-07