



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

**Valjala alevikus Valjala aleviku keskuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine  
Kooli tee 1 katastriüksuse osas**

Valjala Vallavolikogu 29. jaanuari 2008. a otsusega nr 8 kehtestati Valjala alevikus Valjala aleviku keskuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*, Haljala katastriüksuse osas kehtetuks tunnistatud Saaremaa Vallavolikogu 25. aprilli 2024. a otsusega nr 1-3/27). Planeeringuala suurusega ca 13,2 ha asub Valjala aleviku keskosas, planeeringuala on nähtav otsuse lisas toodud asendiplaanil. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli määrata avaliku kasutusega puhke- ja virgestusalad, nende heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, mänguplatside, istepinkide, jalgradade, prügimajanduse põhimõtete lahendamine; kiriku kinnistu haljasala määramine avaliku kasutusega pargiks; riigi reformimata maa-ala kruntimine, moodustatavate katastriüksuste piiride määramine, maakasutuse, ehitusõiguse, sihtotstarvete määramine, liikluskorralduse lahendamine ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning kirikuesise liiklussõlme ümberplaneerimine.

Detailplaneeringu alasse kuulub ka Kooli tee 1 katastriüksus (katastritunnus 85801:001:0029, katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 10 037 m<sup>2</sup>), kuid detailplaneeringuga katastriüksusele ehitusõigust määratud ei ole. Alal on näidatud planeeritud parkla ala.

Kooli tee 1 katastriüksus on ebakorrapärase hulknurkse kujuga, millel tegutseb olemasolev Valjala Lasteaed. Katastriüksus on hoonestatud, haljastatud ja teedevõrgustikuga. Ligipääs katastriüksusele toimub avalikult kasutatava Koolitee tänava kaudu (tee nr 8580015). Ehitisregistri andmetel asub Kooli tee 1 katastriüksusel lasteaia hoone (ehitisregistri kood 120547187, esmane kasutuselevõtu aasta 1977) ja rajatisena maaküte (ehitisregistri kood 221352875, esmane kasutuselevõtu aasta 2020). Kooli tee 1 katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on hetkel ühiskondlike ehitiste maa 100%, suures osas (10 000 m<sup>2</sup>) muu ja vähesel määral (37 m<sup>2</sup>) õuemaa kõlvik. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale elektripaigaldise kaitsevööndid. EELIS andmete kohaselt ulatus katastriüksusele vähesel määral Natura elupaigana niiskuslembesed kõrgrohustud.

Kooli tee 1 katastriüksuse omanik Saaremaa vald esitas esildise (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 25.09.2025 nr 5-8/5281-1), milles palub tunnistada kehtetuks Valjala aleviku keskuse detailplaneering Kooli tee 1 (katastritunnus 85801:001:0029) katastriüksuse osas põhjendusega, et krundil on olemasolev Valjala Lasteaed, mida soovitakse laiendada, kuid detailplaneeringus ei ole krundile ehitusõigust määratud. Ülejäänud planeeringuala osas jääks detailplaneering kehtima.

Planeerimisseadus (edaspidi PlanS) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Valjala alevik on PlanS § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Vastavalt PlanS § 125 lõike 5 punktile 1 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või

laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitised sobivad mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Samas on võimalik ka olemasolevat hoonet ümber ehitada või laiendada, kui teostatav laiendus ei ületa 33% hoone esialgselt kavandatud mahust, nimetatud tegevuse jaoks on vajalik taotleda ehitusluba. Tulenevalt eelnevast ei ole otstarbekas koostada uut detailplaneeringut, kuna edasisi ehitustegevusi saab teha projekteerimistingimuste ja/või ehitusloa või ehitusteatisel alusel.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse põhimõttega, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähem koormavat 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. Saaremaa Vallavolikogu hinnangul on võimalik soovitud tulemus saada ilma uut detailplaneeringut koostamata, mis on lihtsam ja kiireim viis.

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 PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Saaremaa vald planeeringu koostamise korraldajana ja planeeritava kinnistu omanikuna soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Valjala aleviku keskuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Kooli tee 1 katastriüksuse osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele ning kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu elluviidav.

Peale detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist tuleb kavandatava tegevuse elluviimisel lähtuda kehtivast Valjala Vallavolikogu 7. juuni 2011. a määrusega nr 6 kehtestatud Valjala valla üldplaneeringust (edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringule asub Kooli tee 1 katastriüksus reserveeritud üldkasutatava ala (A) juhtotstarbega alal ehk üldkasutatavate hoonete ja seda teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala ning muudeks mitte kasumit taotlevateks tegevusteks ette nähtud ala. Üldplaneeringu kohaselt on üldkasutatavate alade reserveerimisel arvestatud elumualade paigutuse ja nendest tulenevate võimalike vajaduste järele lasteaedade, koolide, vaba-aja asutuste jaoks. Üldkasutatavatel aladel on kohustus hoonete ümber tagada haljasalad ning säilitada olemasolevad pargid. Alale on soovituslik planeerida ka jalgratta parklaid, toetades sellega kergliikluse suuremat kasutamist ja vähendades sellega autodega liikuvate inimeste hulka.

Kaalutusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumise on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda haldusakt ehk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine puudutab. Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Valjala aleviku keskuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Kooli tee 1 katastriüksuse osas on põhjendatud, kuna katastriüksuse omanik ei soovi detailplaneeringut ellu viia, detailplaneeringus ei ole krundile ehitusõigust määratud, planeeritavad tegevused olemasoleva lasteaiahoonega on võimalik teha ehitusloa menetluse kaudu ja eeldatavasti ei ole uue kavandatava tegevuse jaoks detailplaneeringu koostamine vajalik, vaid lähtuda saab kehtivast üldplaneeringust.

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.

Eelnõu saadeti Valjala aleviku keskuse detailplaneeringu planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja Kooli tee 1 katastriüksuse piirinaabritele arvamuse andmiseks xx.10.2025 kirjadega nr xx ja nr xx. Kirjas määratud tähtjaks arvamust ei avaldatud/esitati järgmised arvamused.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet xx.10.2025 kirjaga nr xx ja Keskkonnaamet xx.10.2025 kirjaga nr xx.

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 detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õiguseid ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistute 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 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Valjala Vallavolikogu 29. jaanuari 2008. a otsusega nr 8 kehtestatud Valjala alevikus Valjala aleviku keskuse detailplaneering osaliselt kehtetuks Kooli tee 1 katastriüksuse osas.
2. 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