



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Eikla külas Andrese maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 14.04.2026 nr 5-2/1996-1) Eikla külas Andrese maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna soovitakse Smidt Metall OÜ tootmishoonet laiendada ca 100 m² ja kehtiv detailplaneering seda ei võimalda.

Andrese maaüksuse ja lähiala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kaarma Vallavolikogu 24. novembri 2010. a otsusega nr 68. Planeeringuala hõlmab Andrese katastriüksust (katastritunnus 27001:002:0296, pindala 4356 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) ning juurdepääsutee osas osa Kadaka (katastritunnus 27001:002:0304, sihtotstarve elamumaa 100%), Käänu (katastritunnus 43301:001:0801, sihtotstarve maatulundusmaa 100%), Veehoidla (katastritunnus 27001:002:0441, sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) ja 2700131 Kooli tee (katastritunnus 27001:002:0410, sihtotstarve transpordimaa 100%) katastriüksustest.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli Andrese maaüksusel ehitusõiguse määramine olemasoleva tootmishoone laiendamiseks, tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine ning Andrese maaüksuse lähialal juurdepääsutee planeerimine. Juurdepääsuteedele on kavandatud eraldi teemaakrundid, kuid katastriüksuseid moodustatud ei ole. Detailplaneeringu koostamise ajal oli tegemist riigimaaga, kuid tänaseks hetkeks on osa juurdepääsutee alusest maast munitsipaalomandis ja osa eraomandis. Juurdepääsu lahendamiseks ei ole enam vajalik moodustada eraldi katastriüksuseid.

Detailplaneeringuga kavandati Andrese krundi suurimaks ehitusaluseks pinnaks 750 m². Ehitisregistri andmetel on olemasoleva töökoja ehitisealune pind 726 m². Seega kehtiva detailplaneeringu alusel on ehitusõigust järel veel 24 m², mistõttu olemasoleva hoone laiendamist ca 100 m² ida poolsesse külge kehtiva detailplaneeringu alusel võimalik teostada ei ole.

Vallavalitsus kaalus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise võimalikkust.

Planeeringualal kehtib Kaarma valla territooriumi osa üldplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 7. juuli 2010. a määrusega nr 9 „Kaarma valla territooriumi osa üldplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub Andrese katastriüksus segahoonestusala juhtotstarbega alal. Segahoonestusala on mitmekülgse tegevusega ehitiste, s.h äri ja väikeettevõtlus, ning neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala ning ala sobib väikeettevõtluse arendamiseks ning on varustatud vajalike teede, tehnovõrkude ja -rajatistega. Katastriüksuse miinimumsuurus, mis saab ehitusõiguse, on 2500 m². Andrese katastriüksus asub üldplaneeringuga määratud kompaktse hoonestusega alal. Üldplaneeringu kohaselt on tihe- ja kompaktse asustusega aladel detailplaneeringu koostamise kohustus. Detailplaneering on detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel olemasolevate hoonete maapealsest kubatuurist üle 33% suurusel laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks.

Ehitisregistris toodud andmete alusel on olemasoleva hoone maht 3942,5 m³, millest 33% teeb 1301 m³. Soovitud 100 m² suuruse ehitisealuse pinnaga hoone laienduse puhul jääb hoone kubatuur kindlasti alla 1300 m³. Seega soovitud hoone laienduse puhul ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevusega ja hoone laiendamiseks tuleb taotleda ehitusluba.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõikes 4 on toodud tingimused, mida projekteerimistingimustega asjakohasel juhul täpsustatakse, kuid nendes puudub võimalus detailplaneeringuga määratud suurima lubatud ehitisealuse pinna muutmiseks. Seetõttu ei ole võimalik detailplaneeringuga määratud ehitisealust pinda täpsustada *EhS* § 27 kohaste projekteerimistingimustega.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes *PlanS*-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Seega, kui detailplaneeringut ei soovitata ellu viia vastavalt planeeringus esitatud tingimustele ja soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust, on võimalus koostada uus detailplaneering, mille menetlemisse kaasatakse planeeringuala kruntide omanikud, planeeringuala naabrid ja laiem avalikkus.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul on Andrese katastriüksuse omanik esitanud taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Ehitusõigus on määratud üksnes Andrese katastriüksusele, ülejäänud planeeringuala puhul on tegemist juurdepääsutee aluste kruntidega. Seega vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneering tuleb tervikuna kehtetuks tunnistada. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda, kehtiva detailplaneeringu ja üldplaneeringu tingimusi, kavandatavat tegevust, ehitusõiguse võimalikkust pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ning uue detailplaneeringu koostamise vajalikkust. Kuna ehitusõigus on kavandatud olemasoleva hoone laiendusena, täiendava ehitusõiguse saamiseks ei ole vajalik koostada uut detailplaneeringut ja tegevus vastab üldplaneeringule, siis on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt 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. Saaremaa Vallavolikogu on seisukohal, et praegusel juhul uue detailplaneeringu koostamine ei ole proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks ja uue detailplaneeringu koostamine ei ole põhjendatud.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja kehtiva üldplaneeringu tingimustele.

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 **xx.04.2026 kirjaga nr xxx**. Kirjas määratud tähtjaks **arvamusi ei esitatud/esitati järgmise arvamused...**

Kuna planeering käsitleb tuleohutusnõudeid, siis otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile **xx.04.2026 kirjaga nr xxx**. Päästeamet kooskõlastas eelnõu **xx.xx.2026 kirjaga nr xxx**.

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 kehtetuks tunnistamine võib puudutada. Tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja planeeringualal asuva katastriüksuste omanike õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistute omanike 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 24. novembri 2010. a otsusega nr 68 kehtestatud Eikla küla Andrese maaüksuse ja lähiala detailplaneering kehtetuks (asendiskeem lisatud).
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.