



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

**Mustjala külas Mustjala valla keskuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine  
Alevi tn 17 katastriüksuse osas**

Mustjala Vallavolikogu 10. märtsi 1997. a otsusega nr 29 kehtestati Mustjala külas Mustjala valla keskuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurusega ca 90 ha asub Mustjala külas, hõlmates peamiselt Tõlli-Mustjala-Tagaranna kõrvalmaantee ääres olevad alad. Planeeringuala on nähtav otsuse lisas toodud asendiplaanil. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli olemasolevatele hoonetele teenindusmaa määramine, valla keskusele vajalike uusehituste tarbeks maade reserveerimine, maareformiga seotud probleemide lahendamine, olemasolevate tehnovõrkude rekonstrueerimise ettepanekud jne.

Detailplaneeringualasse kuulub ka Alevi tn 17 katastriüksus (katastritunnus 48301:002:0356, pindala 3581 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%). Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale elektripaigaldise kaitsevööndid. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Alevi tn 17 krundile planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve 100% tehnoarajatiste maa-ala (OT), krundi täisehitusprotsendiks joonisel määratud 20% ja krundi suuruseks 0,33 ha.

Alevi tn 17 katastriüksus on ebakorrapärase hulknurkse kujuga, mida läbib avalikult kasutatav Töökoja tee (tee nr 4830332). Katastriüksus on valdavalt muru- ja kruuskatte all (osaliselt parkimisala), katastriüksuse lõuna- ja läänepoolisel küljel on üksikud lehtpuud ning hoitakse prügikonteinereid. Ligipääs katastriüksusele toimub avalikult kasutatavate Alevi tänava (tee nr 4830135) ja Töökoja tee (tee nr 4830332) kaudu.

Ehitisregistri andmetel asub katastriüksusel hoone (ehitisregistri kood 106012713, peamine kasutamise otstarve katlamaja, boilerjaam, ehitisealuse pinnaga 289 m<sup>2</sup>). Tegemine on 1976. a ehitatud katlamajaga, mille laiendus ehitati juurde orienteeruvalt 1986. a. Varasemalt varustas katlamaja küttevõttega ja sooja veega korterelamuid, kuid enam katlamaja oma funktsiooni ei täida ehk siis hoone ei ole ehitisregistri kasutusotstarbe kohaselt kasutusel. Alevi tn 17 katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on hetkel ühiskondlike ehitiste maa 100%. Kõlvikuliselt koosseisult on Alevi tn 17 katastriüksus 2231 m<sup>2</sup> õuemaad ja 1350 m<sup>2</sup> muu maad kõlvik.

Mustjala valla keskuse detailplaneeringut on Alevi tn 17 katastriüksuse osas osaliselt ellu viidud, kuid mitte täielikult planeeringujoonisel näidatud katastriüksuste struktuuri, suuruse ja krundi kasutamise sihtotstarbe osas. Krundi tegeliku suuruse (3581 m<sup>2</sup>) ja planeeritud suuruse (ca 3300 m<sup>2</sup>) vahe on ca 281 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringu joonisel on näidatud alale katlamaja, mis on olemasolev. Krundi kasutamise sihtotstarve on detailplaneeringus toodud tehnoarajatiste maa-ala, mis näeks alale ette tehnoarajatiseid, kuid neid lisaks rajada ei planeerita ehk siis selles osas ei soovitata detailplaneeringut ellu viia.

Alevi tn 17 kinnistu hoonestusõiguse omanik esitas avalduse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 13.01.2025 nr 5-2/184-1), milles palub tunnistada kehtetuks Mustjala valla keskuse detailplaneering Alevi tn 17 katastriüksuse osas põhjendusega, et soovitakse lammutada

hoone katlamaja osa ja nn boilerjaama osa ümber ehitada jahimajaks. Ülejäänud planeeringuala osas jääks detailplaneering kehtima.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt tuleb lähtuda Mustjala valla külade üldplaneeringust (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 29. aprill 2011. a otsusega nr 14, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub Alevi tn 17 katastriüksus valdavalt reserveeritud segahoonestusalal (S2) ja osaliselt reserveeritud elamualal (EK). Segahoonestusala (S2) all mõeldakse mitmekülgse tegevusega ehitiste, s.h äri ja väikeettevõtlus, ning neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala. Segahoonestusalal on lubatud järgmised katastriüksuse sihtotstarbed: ärimaa, ühiskondlike ehitiste maa, tootmismaa (on lubatud vaid keskkonnasõbralik tootmine), transpordimaa ja üldkasutatav maa. Üldplaneeringu peatükk 2.1.2 kohaselt: „*Arvestades olukorda, kus ala on kasutusel võrdselt mitmel otstarbel, mis on üksteisega tihedalt seotud, või ala on sobilik analoogseteks kasutusteks ei ole üldplaneeringus otstarbekas määrata sihtotstarvete ranget suhet.*“.

Planeerimisseadus (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. *PlanS* § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Üldplaneeringu peatükk 2.2 toob välja „*Detailplaneeringu kohustusega alaks on määratud Mustjala küla keskus.*“.

Katastriüksusel asuv katlamaja/boilerjaam on 26.11.2024 saanud osaliseks lammutamiseks loa ning olemasolevat säilitatavat hoone osa soovitakse ümber ehitada jahimajaks. Tegemist ei ole detailplaneeringu kohase tegevusega, kuna detailplaneering näeb ette alal tehnoarajatiste püstitamise. Tegu ei ole uue ehitusloakohustusliku hoone püstitamisega ega olemasoleva hoone laiendamisega üle 33%, mille jaoks on *PlanS* § 125 lõike 1 kohaselt vajalik detailplaneeringu koostamine. Hoone ümberehitamiseks on vaja taotleda ehitusluba, mida on võimalik anda pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist, minemata vastuolusse kehtiva üldplaneeringuga. Tulenevalt eelnevast ei ole vajalik algatada uue detailplaneeringu koostamist.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi 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.

Kehtiv detailplaneering ei käsitle arhitektuursete ja ehituslike parameetrite osas ehitusõigust, mille toob välja *PlanS* § 126 lõige 4 (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus; asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus). Detailplaneering kehtestati 1997. a ehk ligi 28 aastat tagasi. Ajaga on muutunud seadused, õigusaktid, ruumiline vajadus jms.

Võttes arvesse, et toetama peaks maapiirkondade arengut, siis osaliselt amortiseerunud katlamaja/boilerjaam hoone kaasajastamine ja reaalsesse kasutusse toomine värskendaks külasüdame ilmet, samuti elavdaks piirkonda. Lisaks vähendab hoonete parendamine ja kasutuselevõtt vandalismiohtu.

*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 kinnistu hoonestusõiguse omanik soovivad planeeringu elluviimisest loobuda. Mustjala valla keskuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Alevi tn 17 katastriüksuse osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele ning kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu elluviidav.

Kaalutusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumine on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda haldusakt ehk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine puudutab. Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Mustjala valla keskuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Alevi tn 17 katastriüksuse osas on põhjendatud, kuna kinnistu hoonestusõiguse omanik on avaldanud selleks vastavat soovi, detailplaneeringut ei ole ellu viidud vastavalt detailplaneeringus toodule ja selliselt ei plaanita seda ka ellu viia, planeeritavale hoonele on võimalik ehitusõigus anda ka ehitusloa väljastamise kaudu ehk siis eeldatavasti ei ole uue kavandatava tegevuse jaoks detailplaneeringu koostamine vajalik, vaid lähtuda saab kehtivast üldplaneeringust.

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 osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õiguseid ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu osaline 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.

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 Mustjala valla keskuse detailplaneeringu planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja Alevi tn 17 katastriüksuse piirinaabritele arvamuse andmiseks xx.02.2025 kirjaga nr xx ja korteriühitustele kirjaga nr xx. Kirjades määratud tähtajaks...

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet xx.02.2025 kirjaga nr xx, Transpordiamet xx.02.2025 kirjaga nr xx ja Maa- ja Ruumiamet xx.02.2025 kirjaga nr xx.

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 Mustjala Vallavolikogu 10. märtsi 1997. a otsusega nr 29 kehtestatud Mustjala külas Mustjala valla keskuse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks Alevi tn 17 katastriüksuse osas.
2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

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