



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Mustjala külas Mustjala valla keskuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Mustjala Vallavolikogu 10. märtsi 1997. a otsusega nr 29 kehtestati Mustjala külas Mustjala valla keskuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneering on osaliselt kehtetuks tunnistatud Saaremaa Vallavolikogu 27. märtsi 2025. a otsusega nr 1-3/16 Alevi tn 17 katastriüksuse osas. Detailplaneeringuala suurusega ca 94 ha asub Mustjala külas, hõlmates peamiselt Mustjala küla keskust ja Tõlli-Mustjala-Tagaranna kõrvalmaantee (tee nr 21101) ääres olevaid alasid. Planeeringuala on nähtav otsuse lisas toodud planeeringuala asendiskeemil, lisana on toodud ka planeeringualal asuvate katastriüksuste tabel. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli olemasolevatele hoonetele teenindusmaa määramine, valla keskusele vajalike uusehituste tarbeks maade reserveerimine, maareformiga seotud probleemide lahendamine, olemasolevate tehnovõrkude rekonstrueerimise ettepanekud jne.

Mustjala küla oli varasemalt Mustjala valla keskus. Küla paikneb Saaremaa valla loodeosas, Kuressaare linnast ca 32 km kaugusel. Planeeringuala on erikujuline, kuid kompaktne, hõlmates hoonestatud ja hoonestamata krunte, k.a osaliselt maanteid ja külateedevõrgustikku, kokku (k.a. osaliselt) 134 katastriüksust, millest 30 on elamumaa, 48 maatulundusmaa, 19 transpordimaa, 15 tootmismaa, 9 ühiskondlike ehitiste maa, 9 üldkasutatava maa, 2 ärimaa ja 2 kombineeritud katastriüksuse sihtotstarbega maad. Eraomandis olevaid katastriüksuseid on 92, munitsipaalomandis 22, riigiomandis 7 ja avalik-õiguslikke 13. Planeeringualas asuvatest katastriüksustest 76 on rohkemal või vähemal määral hoonestatud, kuid kõik olemasolevad hooned ehtisregistrisse kantud ei ole. Hoonestamata on 58 katastriüksust, nende seas märkimisväärne osakaal (üle 30%) on transpordimaadel, mida tavapäraselt ei hoonestata. Lisaks on hoonestamata katastriüksuste seas mitmeid katastriüksuseid, mida kasutatakse põllumajanduslikul eesmärgil, seetõttu ka nende hoonestamine on vähetõenäoline.

Pärast Mustjala valla keskuse detailplaneeringu kehtestamist on muutunud erinevad õigusaktid ning kehtestatud on ka planeerimist reguleeriv planeerimisseadus (edaspidi *PlanS*), mille § 127 lõike 2 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus. Lähiaastaid on võimalik sisustada *PlanS* § 140 lõike 1 punkti 1 alusel ehk selleks saab lugeda ligikaudu 5 aastat. Detailplaneering on kehtestatud 1997. aastal ehk möödunud on ligi 29 aastat, mille jooksul on kehtestatud ka Mustjala valla külade üldplaneering (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 29. aprilli 2011. a otsusega nr 14, edaspidi *üldplaneering*). Üldplaneeringu koostamisel ja juhtotstarvete määramisel on arvestatud detailplaneeringus tooduga. Mida enam möödub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda enam peab kinnistu omanik arvestama, et kui detailplaneeringut ei ole asutud realiseerima paari aasta jooksul, võib kohaliku omavalitsuse üksus hakata planeerimisotsust üle vaatama tulenevalt muutunud keskkonnast ja õigusaktidest. See tähendab, et detailplaneeringu elluviimisest huvitatud isikutel on õiguspärane ootus detailplaneeringu kehtima jäämisele eelkõige detailplaneeringu kehtestamisele vahetult järgnevatel lähiaastatel.

Kehtiv detailplaneering ei käsitle arhitektuursete ja ehituslike parameetrite osas ehitusõigust, mis on käesoleval ajal *PlanS* kohaselt detailplaneeringu põhiolemus ja kohustuslik määrata. *PlanS* § 126 lõike 4 kohaselt moodustavad krundi ehituseõiguse 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 ehitisealne pind, hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus, asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus. Kehtiv detailplaneering ei ole ehitusõiguse seisukohalt piisavalt informatiivne ega täpne, mida kaasajal PlanS detailplaneeringutes nõuab. Detailplaneeringuga on antud põhijoonise kohaselt 69 krundile suunitlus krundi kasutamiseks, täisehitusprotsendi suurus ja krundi suurus, kuid kruntimised ei ole tehtud alati vastavalt detailplaneeringule, seega ei ole võimalik korrektselt arvestada kruntide täisehitusprotsente ja võimalikku hoonete ehitisealuse pinna suurust.

Seega leiab vald, et kuna detailplaneering kehtestati aastakümneid tagasi, ajaga on muutunud seadused, sh detailplaneeringule esitatavad nõuded, õigusaktid, ruumiline vajadus ning alale on kehtestatud üldplaneering, ei ole detailplaneering enam ajakohane.

PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest ja lõike 8 kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. 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.*“. Kehtivale planeeringualale suurusega ca 94 ha uue detailplaneeringu koostamine on vallavalitsuse hinnangul ebaproportsionaalne, arvestades ala suurust ja asjaolu, et valdav osa kruntidest on aastaid juba hoonestatud olnud.

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 ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Kuna tegemist on tihedamalt asustatud külakeskusega, piirkond on olnud ajalooliselt hoonestatud ning edasisi ehitustegevusi saab kaaluda ka projekteerimistingimuste ja ehitusloa/ehitusteatisel alusel, siis tulenevalt eelnevast leiab vald, et ei ole otstarbekas algatada uue detailplaneeringu koostamist, vaid detailplaneeringu võib kehtetuks tunnistada.

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 pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist võimalik ehitusõiguse saamist kaaluda ka läbi projekteerimistingimuste, mis on lihtsam ja kiireim viis.

Terve detailplaneeringuala ühe korraga kehtetuks tunnistamine on menetluslikult mõistlikum ja otstarbekam, kui detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine tulevikus iga krundi osas ja vajaduse põhisel.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Saaremaa vald planeeringu koostamise korraldajana ja munitsipaalomandis olevate katastriüksuste omanikuna soovib detailplaneeringu elluviimisest loobuda.

Kuna kehtiv detailplaneering ei ole enam aja- ega asjakohane, siis leiab planeeringu koostamise korraldaja, et detailplaneering tuleb terves ulatuses kehtetuks tunnistada. Mustjala valla keskuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt tuleb lähtuda kehtiva üldplaneeringu

tingimustest. Kehtiv üldplaneering on kehtestatud detailplaneeringust hiljem ja üldplaneeringu koostamisel on võetud aluseks ca 14 aastat varem kehtestatud detailplaneering. Võrreldes detailplaneeringuga on üldplaneeringu näol tegemist uuema, täpsema ja aktuaalsema dokumendiga.

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. Lisaks on teostatud 134 krundi osas analüüs, kas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ja üldplaneeringu aluseks võtmine halvendaks kruntide omanike õigusi ning leitud, et kruntide ehitusõigust oleks suurel enamusel katastriüksustel võimalik kaaluda läbi projekteerimistingimuste ning olukord ei halvendaks katastriüksuste omanike õigus.

Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Mustjala valla keskuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine on põhjendatud, kuna detailplaneeringu koostamise korraldaja ei soovi detailplaneeringut ellu viia, lisaks ei ole seni tervikuna detailplaneeringut ellu viidud vastavalt detailplaneeringus toodule, planeeritavad ehitusõigused külakeskuses sees on võimalik kaaluda läbi projekteerimistingimuste väljastamise ehk siis eeldatavasti ei ole uue detailplaneeringu koostamine vajalik, vaid lähtuda saab kehtivast ning detailplaneeringust oluliselt aktuaalsemast ja informatiivsemast üldplaneeringust. Ehitusõiguse saamiseks kruntidel, mille puhul ei ole võimalik kaaluda projekteerimistingimuste väljastamist, on igal kinnistu omanikul võimalik esitada taotlus uue detailplaneeringu algatamiseks.

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 kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva planeeringuala naaberkinnistute omanike ja planeeringuala kinnistute omanike õiguseid ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistute omaniku ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu 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 planeeringuala piirinaabrite katastriüksuste omanikele arvamuse andmiseks xx.02.2026 kirjaga nr xx ja korteriühistutele kirjaga nr xx, ametiasutustele kooskõlastamiseks xx.02.2026 kirjaga nr xx.

Kirjades määratud tähtajaks esitas seisukoha xx (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris xx.02.2026 nr xx), milles tõi välja... Vallavalitsus oma xx.03.2026 vastuskirjas nr xx...

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet xx.03.2026 kirjaga nr xx, Transpordiamet xx.03.2026 kirjaga nr xx, Muinsuskaitseamet xx.03.2026 kirjaga nr xx ja Maa- ja Ruumiamet xx.03.2026 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 detailplaneering kehtetuks.
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)

Kristjan Moora

vallavolikogu esimees