



Kuressaare  
{regNumber}

{adoptionDateTime} nr

### **Valjala alevikus Valjala aleviku keskuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Haljasala katastriüksuse osas**

Valjala Vallavolikogu 29. jaanuar 2008. a otsusega nr 8 kehtestati Valjala alevikus Valjala aleviku keskuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurusega ca 13,3 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, moodustavate katastriüksuste piiride määramine, maakasutuse, ehitusõiguse, sihtotstarvete määramine, liikluskorralduse lahendamine ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine; kirikuesise liiklussõlme ümberplaneerimine.

Detailplaneeringu alasse kuulub ka Haljasala katastriüksus (katastritunnus 71401:001:2047, üldkasutatav maa 100%, pindala 2320 m<sup>2</sup>). Kehtiva detailplaneeringu kohaselt oli Haljasala (planeeringukohane nimetus Ootekoja) krundile planeeritud krundi kasutamise sihtotstarbeks 100% transpordimaa, krundile planeeritud 1 ehitis (bussijaama hoone) ja krundi täisehitusprotsendiks määrati 7%. Valjala aleviku keskuse detailplaneeringut ei ole Haljasala katastriüksuse osas ellu viima hakatud.

Haljasala katastriüksus on ebakorrapärase hulknurkse kujuga, mida läbib kruntide sisene tee. Katastriüksus on valdavalt murukatte all, Valjala-Laimjala kõrvalmaantee äärsel küljel on üksikud lehtpuud. Ligipääs katastriüksusele toimub avalikult kasutatava Loopsu tänava kaudu. Ehitisregistri andmetel Haljasala katastriüksusel ehitised ja olemasolevad kommunikatsioonid puuduvad. Haljasala katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on hetkel üldkasutatav maa 100% ja tervikuna (2320 m<sup>2</sup>) muu maa kõlvik. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd ja sideehitise kaitsevöönd.

Haljasala katastriüksuse omanik Saaremaa vald esitas esildise (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 14.02.2024 nr 5-8/848-1), milles palub tunnistada kehtetuks Valjala aleviku keskuse detailplaneering Haljasala (katastritunnus 71401:001:2047) katastriüksuse osas põhjendusega, et krundile on detailplaneeringus määratud transpordimaa sihtotstarve, kuid ala kasutuseks soovitakse kujundada puhkeala (aleviku keskus), kus on turuplats, jõulukuusk jms. 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. Aleviku keskuse kujundamisel Haljasala katastriüksusele ei kavandata ehitusloakohustuslike hoonete ega olulise avaliku huviga rajatiste püstitamist, mistõttu nende rajamisel ei ole eeldatavasti ka detailplaneeringu kohustust. Seetõttu ei ole otstarbekas

algatada detailplaneeringu muutmiseks uue detailplaneeringu koostamist. 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. 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. Saaremaa vald planeeringu koostamise korraldajana ja planeeritava kinnistu omanikuna soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Valjala aleviku keskuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Haljasala 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 07. juuni 2011. a määrusega nr 6 kehtestatud Valjala valla üldplaneeringust (edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringule asub Haljasala katastriüksus reserveeritud segahoonestusala (S1) juhtotstarbega alal ehk mitmekülgse tegevusega ehitiste, s.h äri ja väikeettevõtlus, ning neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud maa-alal.

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. Eelnevalt tulenevalt on vallavolikogu seisukohal, et Valjala aleviku keskuse detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Haljasala katastriüksuse osas on põhjendatud, kuna katastriüksuse omanik on avaldanud selleks vastavat soovi, seni ei ole detailplaneeringut ellu viima hakatud, selliselt ei plaanita seda ka ellu viia 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 Haljasala katastriüksuse piirinaabritele arvamuse andmiseks xx.03.2024 kirjaga nr xx. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet xx.03.2024 kirjaga nr xx ja Transpordiamet xx.03.2024 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 vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkiinnistute 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. jaanuar 2008. a otsusega nr 8 kehtestatud Valjala alevikus Valjala aleviku keskuse detailplaneering osaliselt kehtetuks Haljasala 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