



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Järve külas Nurga detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Kaevunurga katastriüksuse osas

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 23.02.2026 nr 5-2/954-1) Järve külas Nurga detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Kaevunurga katastriüksuse (katastritunnus 72101:001:1011) osas. Nurga detailplaneeringuga oli Kaevunurga krundile planeeritud puurkaev, tuletõrje veehoidla ja pumbamaja, kuid tänaseks on planeeringuala krunte teenindavad tehno rajatised rajatud Taneli katastriüksusele (katastritunnus 34801:008:0126, väljastatud on projekteerimistingimused nr 2111802/07181). Seetõttu planeeringulahendus Kaevunurga katastriüksuse osas ei ole enam asjakohane ja katastriüksuse omanik soovib sinna ehitada elamu ja abihooned, kuid kehtiva detailplaneeringu alusel ei ole see hetkel võimalik ning seetõttu soovitakse Nurga detailplaneering Kaevunurga katastriüksuse osas kehtetuks tunnistada.

Nurga detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Salme Vallavolikogu 23.12.2002. a otsusega nr 27. Planeeringuala suurusega ca 24 ha hõlmab elamumaa sihtotstarbega Põhjanurga (katastritunnus 72101:001:0996, pindala 8625 m²), Liivanurga (katastritunnus 72101:001:1000, pindala 8720 m²), Männinurga (katastritunnus 72101:001:0998, pindala 10020 m²), Metsanurga (katastritunnus 72101:001:0999, pindala 9861 m²), Suvenurga (katastritunnus 72101:001:1010, pindala 9557 m²), Parginurga (katastritunnus 72101:001:1007, pindala 7901 m²), Rannanurga (katastritunnus 72101:001:0997, pindala 7758 m²), Savinurga (katastritunnus 72101:001:1014, pindala 11 261 m²), Mardinurga (katastritunnus 72101:001:1004, pindala 9103 m²), Idanurga (katastritunnus 72101:001:1003, pindala 9880 m²), Kruusanurga (katastritunnus 72101:001:1013, pindala 9055 m²), Sassinurga (katastritunnus 72101:001:0968, pindala 9989 m²), Tiidunurga (katastritunnus 72101:001:0970, pindala 10 340 m²), Jürinurga (katastritunnus 72101:001:0967, pindala 12 488 m²), Läänenurga (katastritunnus 72101:001:0995, pindala 8871 m²), Samblanurga (katastritunnus 72101:001:1005, pindala 6915 m²), Uuenurga (katastritunnus 72101:001:1015, pindala 7020 m²), Vananurga (katastritunnus 72101:001:0969, pindala 7176 m²), Vahenurga (katastritunnus 72101:001:1006, pindala 7306 m²), Erikunurga (katastritunnus 72101:001:0971, pindala 9355 m²), Sihinurga (katastritunnus 72101:001:1001, pindala 13 474 m²), Kuusenurga (katastritunnus 72101:001:1009, pindala 12 698 m²), Vallinurga (katastritunnus 72101:001:1008, pindala 8416 m²), Kaevunurga (katastritunnus 72101:001:1011, pindala 5771 m²), Lõunanurga (katastritunnus 72101:001:1002, pindala 11 397 m²) ja Liininurga (katastritunnus 72101:001:1012, pindala 8479 m²) katastriüksuseid. Planeeringuala on nähtav asendiskeemilt (vt Lisa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli maaüksuse kruntideks jaotamine, liikluskorralduse lahendamine ning ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga on määratud elamukruntidele ehitusõigus – suurim lubatud ehitiste arv on 4, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on 300 m² ja maksimaalselt täisehituse protsent on 5% krundi suurusest. Käesolevaks hetkeks on planeeringujärgsed krundid moodustatud, olemas on juurdepääsutee, asumisisene ühisveevärk ja tuletõrje veevõtukoht Taneli katastriüksusel. Osad

krundid on hoonestatud või on alustatud ehitustegevusega, Kaevunurga katastriüksust seni kasutusele võetud ei ole.

Taneli katastriüksusel asuvad planeeringuala krunte teenindavad tuletõrje veevõtukoht (ehitisregistri kood 221425447) ja puurkaev (ehitisregistri kood 221385051) ning planeeringualal asub veetorustik (ehitisregistri kood 221425015). Taneli katastriüksus on enamuste planeeringualal asuvate kinnistute omanike kaasomandis. Taneli kinnistul ei ole kaasomanikena Sassinurga, Läänenurga, Samblanurga, Erikunurga ja Sihinurga katastriüksuste omanikke ning Taneli kinnistu kaks kaasomanikku ei oma enam planeeringualas katastriüksuseid. Kaevunurga katastriüksuse omanikul on Taneli kinnistust osalus olemas, kuid Kaevunurga katastriüksusele ei ole detailplaneeringuga määratud ehitusõigust elamu ehitamiseks.

Kaevunurga katastriüksuse omanik kinnitab oma taotluses, et katastriüksusele on tagatud juurdepääs, veevarustusega liitumise võimalus ühispuurkaevust ja elektriliitumise võimalus, kuid vallavalitsusele ei ole teada kaasomandi kasutamise tingimused ega ka asjaolu, kas Kaevunurga katastriüksusele on võimalik Taneli katastriüksusel asuvast puurkaevust veevarustust tagada. Samuti on hetkel selgusetu juurdepääsu olemasolu avalikule teele. Tegemist on küll planeeringuala sisese krunte teenindava teega, kuid kinnistusraamatu andmetel on Kaevunurga katastriüksuse kasuks seatud teeservituudid üksnes Taneli, Rannanurga, Idanurga ja Tiidunurga katastriüksustele. Juurdepääsutee aga läbib ka Mardinurga, Sassinurga, Savinurga, Kruusanurga, Jürinurga, Vahenurga ja Erikunurga katastriüksuseid ning olenevalt Kaevunurga katastriüksusele planeeritava mahasõidu asukohast võib juurdepääs vajalik olla ka Vallinurga katastriüksuselt. Kuna teeservituudi seadmine on omanike omavaheline kokkulepe, siis hetkel servituudi puudumine detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ega edaspidi ehitusloa väljastamist ei takista. Küll aga on Kaevunurga katastriüksuse omanikule antud teada, et edaspidi väljastatakse projekteerimistingimused ning selle alusel ehitusluba elamule üksnes tingimusel, et veevarustus tagatakse ühisest puurkaevust.

Kehtiva detailplaneeringu seletuskirjas on toodud, et Kaevunurga katastriüksusele on kavandatud üksnes tehnilised rajatised, sh tuletõrjevõhoidla, kust võetakse planeeritava maa-ala tuletõrjevõhi, ning planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus tuleb lähtuda projekteerimismääruste nõuetest. Täna on hetkeks on osa planeeringuala teenindav tuletõrje veevõtukoht rajatud Taneli katastriüksusele.

Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ järgi peab tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohtuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ja üldjuhul vähemalt 30 meetri kaugusel hoonetest, et tagada päästetehnika ohutus. Nii Taneli katastriüksusele rajatud tuletõrje veevõtukohta kui ka Kaevunurga katastriüksusele planeeritud tuletõrje veevõtukohta puhul ei ole tagatud piisav kaugus hoonetest tuleohtu tagamiseks - osad planeeringualal asuvad katastriüksused asuvad veevõtukohtast kaugemal kui 200 m. Seega tuletõrje veevõtumahutid ei taga piisavat tuleohtu tervetele planeeringualale. Seega igal juhul tuleb tuleohtu tagamiseks planeeritava maa-ala uute hoonete projekteerimise käigus lähtuda siseministri 07.04.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohtu nõuded“.

Lähtudes siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ võib ehitise veevõtukohtana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohtu on analüütiliselt tõendatud;

4) eripõlemiskoormus on arvutatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Nurga detailplaneeringualal asuvate katastriüksuste suurused on piisavalt suured ja enamus ala katastriüksustest on määratud hoonestusalaks, mistõttu on katastriüksustel olemas suur ala elamu asukoha valikul. Elamu asukohta on võimalik määrata naaberkindistu hoonetest 40 m kaugusele, seetõttu ei ole vajalik tuletõrje veevõtukohta väljaehitamine ning ehitise tuletõrje veevõtukoht saab käsitada lähimat nõuetele vastavat tuletõrje veevõtukohta.

Planeeringualal kehtib Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 20. detsembri 2010. a otsusega nr 28, edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu asub Kaevunurga katastriüksus elamumaa juhtfunktsiooniga alal. Üldplaneeringu kohaselt maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. Väikeelamumaa üldplaneeringu kohaselt on ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekorruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktse hoonestusega aladel ja elamu õuemaa maatulundusmaal (hajaasustuses). Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. Salme valla sisemaa küldes elamumaa arendamiseks üldplaneeringuga kindlaid maa-alasid ei reserveerita. Elamuehitus on lubatud kõikjal, kui seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või üldplaneeringust tulenevad piirangud. Põhiliseks ehitise tüübiks on ühepereelamu koos kõrvalhoonetega. Ehitusõigust taotleb krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune. Põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja anda ehitusõiguse väiksematele katastriüksustele kui 1 ha. Elamukruntide rajamisel metsaalale tuleb krundil oleva kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringne juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt. Olemasolevatele ja reserveeritavatele elamumaadele võib anda ärimaa kõrvalfunktsiooni puhkemajandusliku ja kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtluse (taluturism jms) eesmärgil. Tegemist ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga.

Kaevunurga katastriüksust soovitakse kasutada detailplaneeringus määratud kasutusest erinevalt, st katastriüksust soovitakse hoonestada elamu ja abihoonetega. Vallavalitsus kaalus soovitud tegevuse võimalikkust. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 124 lõige 4 sätestab, et detailplaneeringu olemasolul on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus. Kuna kehtiva detailplaneeringuga elamule ja abihoonetele ehitusõigust määratud ei ole, siis ei ole võimalik kehtiva detailplaneeringu alusel koostada elamu ega abihoonete projekte. Ehitusseadustiku § 27 on sätestatud tingimused, mille korral võib kehtiva detailplaneeringu olemasolul kohalik omavalitsus põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, kuid praegusel juhul ei ole võimalik anda projekteerimistingimusi olukorras, kus kehtivas detailplaneeringus ei ole määratud hoonestusala ega ehitusõigust.

PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest ja PlanS § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ehitusloa kohustusliku hoone ehitusõiguse saamiseks. Käesoleval juhul ei ole tegemist PlanS ega üldplaneeringu kohase detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga, vaid külaga, ning vallavalitsuse seisukohast ei ole otstarbeks koostada ühe krundi osas uut detailplaneeringut, kui on võimalik väljastada hoonete ehitamiseks projekteerimistingimused, mis on vähem koormavam meede sama tulemuse saavutamiseks. Lisaks on Kaevunurga katastriüksuse omanik kaasanud planeeringualal asuvad Kaevunurga katastriüksuse piirinaabrid (Vallinurga, Liininurga ja Erikunurga katastriüksused), keda soovitud tegevus võib enim mõjutada ja kehtetuks tunnistamise avaldusele on lisatud nende katastriüksuste omanike nõusolekud. Liininurga katastriüksuse omanik tõi välja, et on detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega nõus juhul, kui planeeritav hoonestus suunatakse Kaevunurga kindistu põhjakülge ja Liininurga omanikke kaasatakse uute projekteerimistingimuste ja ehitusloa menetlusse.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Kaevunurga katastriüksuse omanik on esitanud taotluse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Kaevunurga katastriüksuse osas. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda, kehtiva detailplaneeringu ja üldplaneeringu tingimusi, kehtetuks tunnistamise eesmärki ning naabrite huvi detailplaneeringu kehtima jäämise suhtes. Detailplaneeringuga määratud puurkaevu, tuletõrje veehoidla ja pumbamaja asukoht Kaevunurga katastriüksusel ei ole enam vajalik, kuna tehnoajajised on ehitatud Taneli katastriüksusele, seega on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringualal asuvate naaberkatastriüksuste omanikud, kes kõige enam võivad olla tegevusest mõjutatud, on andnud oma kirjalikud nõusolekud ja Kaevunurga katastriüksuse piirinaabrid kaasatakse edaspidi projekteerimistingimuste menetluses. Elamuehitus Kaevunurga katastriüksusele on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega. Olemasoleva Kaevunurga katastriüksuse suurus on kooskõlas lähipiirkonnas oleva krundistruktuuriga. Detailplaneeringuga ei ole määratud järgimiseks muid olulisi piiravaid või kohustuslikke tingimusi, mida ei ole võimalik rakendada projekteerimistingimuste menetluses. Eeltoodust tulenevalt on vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine on põhjendatud.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse printsibiiga, 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 käesoleval juhul uue detailplaneeringu koostamine ei ole proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks ja uue detailplaneeringu koostamine käesoleval juhul ei ole põhjendatud.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja kehtiva üldplaneeringu tingimustele, arvestades ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punkti 1 alusel piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitada kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

Otsuse eelnõu saadeti planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja Kaevunurga katastriüksuse piirinaabritele arvamuse andmiseks 6.03.2026 kirjaga nr 5-2/1228-1. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud.

Kuna planeering käsitleb tuleohutusnõudeid, siis otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile 6.03.2026 kirjaga nr 5-2/1230-1. Päästeamet jättis eelnõu 18.03.2026 kirjaga nr 7.2-3.4/1695-2 kooskõlastamata, kuna *esitatud dokumentidest ei selgu, millistele tingimustele hakkab vastama uus planeeritud tuletõrje veevarustus planeeringualal. Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ näeb ette leevenduste tingimused veevõtukoha kauguse osas, kuid ei selgu kas mõnda neist saab kasutada planeeringualal. Planeeringu dokumentidest ei selgu, millist leevendust kasutama hakatakse planeeringualal olukorras, kus veevõtukoha asukoht muutub. Alus: TuoS § 23 lg 2.*

Päästeameti seisukoha alusel on tehtud eelnõusse täiendused tuleohutuse täitmise osas.

Täiendatud eelnõu saadeti teistkordselt kooskõlastamiseks Päästeametile **xx.04.2026 kirjaga nr xxx** ja arvamuse andmiseks planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja Kaevunurga katastriüksuse piirinaabritele **xx.04.2026 kirjaga nr xxx**. Kirjas määratud tähtajaks **xxx**.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet **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. Tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud põhjendusi ja tagajärgi, leiab vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkiinnistute omanike ja huvitatud isiku õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kiinnistu omaniku ega naaberkiinnistute omanike seniseid kiinnistu 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 Salme Vallavolikogu 23.12.2002. a otsusega nr 27 kehtestatud Järve külas Nurga detailplaneering kehtetuks Kaevunurga katastriüksuse osas (asendiplaan 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.

(digitaalselt allkirjastatud)

volikogu esimees