



Kuressaare
{regNumber}

{adoptionDateTime} nr

Kudjape alevikus Kudjape jäätmejaama detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 11.10.2024 nr 5-2/5377-1) Kudjape alevikus Kudjape jäätmejaama detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Pähklimetsa tee 13 (katastritunnus 27003:001:0915, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 13 680 m²) ja Pähklimetsa tee 15 (katastritunnus 27003:001:0914, sihtotstarve jäätmehooldla maa 100%, pindala 51 616 m²) katastriüksuste osas, kuna detailplaneeringuga ei ole määratud katastriüksustele ehitusõigust ja tänaseks päevaks on varasem prügila suletud. Kinnistu omanik soovib edaspidi taotleda ehitusõigust Pähklimetsa tee 15 katastriüksusele PVC viilhalli püstitamiseks.

Kudjape jäätmejaama detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kaarma Vallavolikogu 23. juuli 2008. a otsusega nr 65. Planeeringuala hõlmab Pähklimetsa tee 13 ja Pähklimetsa tee 15 katastriüksustele lisaks Pähklimetsa tee 13a katastriüksust (katastritunnus 27003:001:0907). Detailplaneeringu põhiülesanne oli lahendada jäätmejaama planeerimine, kujade määramine, tehnovõrkude- ja rajatiste asukoha määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeringuga moodustatavale Kudjape jäätmejaama katastriüksusele planeeriti Saare maakonda teenindama hakkav jäätmejaam (jäätmete sorteerimiskeskus). Pähklimetsa tee 13 katastriüksusel olid olemasolevad ehitised ja planeeringuga oli kavandatud juurdepääsutee planeeritud jäätmeplatsini. Pähklimetsa tee 15 katastriüksusel oli sel hetkel veel kasutuses olev Kudjape prügila, kus asus suletava prügila prügi ladeala. Detailplaneeringus Pähklimetsa tee 13 ja Pähklimetsa tee 15 katastriüksuste maakasutus- ja ehitustingimusi käsitletud ei ole ning nimetatud katastriüksuseid ei ole käsitletud ka seletuskirjas planeeritavate kruntide juures. Pähklimetsa tee 13 katastriüksusele kavandatud juurdepääsuteed on välja ehitatud.

Käesoleval juhul soovitakse taotleda ehitusõigust Pähklimetsa tee 15 katastriüksusele PVC viilhalli püstitamiseks. Tegelikuses on PVC viilhall olemasolev ning 2012. aastal on koostatud hoonele projekt, kuid ehitisregistris andmed hoone kohta puuduvad. Samuti puudub vallavalitsusel info ehitusloa olemasolu kohta. Kehtiva detailplaneeringu alusel hoone seadustamist ega ehitusõigust lubada ei ole võimalik, kuna detailplaneeringuga ehitusõigust ei ole määratud.

Planeeringualal kehtib Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi *ühisplaneering*). Ühisplaneeringus on Pähklimetsa tee 13 ja Pähklimetsa tee 15 katastriüksustele määratud jäätmehooldlamaa. Jäätmehooldlamaa juhtotstarve on määratud jäätmekäitlusega seotud objektide ja reoveepuhastite maale. Kavandatud hoone moodustab olemasolevate jäätmejaama hoonetega ühtse terviku ja katastriüksused kuuluvad Saaremaa Prügila OÜ-le.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõike 1 alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Soovitud viilhalli puhul on tegemist ehitusloakohustusliku hoonega, mille püstitamise puhul on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevusega. Kuna Pähklimesa tee 15 krundile ei ole kehtivas detailplaneeringus ehitusõigust määratud, siis ei ole see kehtiva detailplaneeringuga kooskõlas. 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 soovita ellu viia vastavalt planeeringus esitatud tingimustele ja soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust, on võimalus koostada (osaliselt) uus detailplaneering, mille menetlemisse kaasatakse planeeringuala kruntide omanikud, planeeringuala naabrid ja laiem avalikkus.

PlanS § 125 lõike 5 punkti 1 alusel võib kohaliku omavalitsuse üksus detailplaneeringu koostamise kohustuse korral lubada detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale püstitada ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Vallavalitsus analüüsis viilhalli ehitamiseks projekteerimistingimuste andmist ja on seisukohal, et kavandatav hoone on kooskõlas piirkonna hoonestuslaadiga ja üldplaneeringu tingimustega, seega on viilhalli ehitamiseks võimalik väljastada projekteerimistingimused PlanS § 125 lõike 5 punkti 1 alusel.

PlanS § 140 lõike 1 punktide 1 ja 2 alusel võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul soovib kinnistu omanik detailplaneeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda, kehtiva detailplaneeringu ja ühisplaneeringu tingimusi, kavandavat tegevust, projekteerimistingimuste väljastamise võimalikkust peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ning uue detailplaneeringu koostamise vajalikkust. Kuna detailplaneeringuga planeeritud jäätmejaama tee on välja ehitatud ja kogu ala kuulub ühele omanikule, siis ei näe kohalik omavalitsus antud juhul vajadust kehtiva detailplaneeringu nõuetest kinnipidamiseks, mistõttu on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.

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 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. Kuna viilhalli ehitamiseks on võimalik väljastada projekteerimistingimused ja kehtiva detailplaneeringu ehitustingimusi määratud ei ole, siis uut detailplaneeringut koostamata on lihtsam ja kiireim viis.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt ühisplaneeringu tingimustele, arvestades ehitusseadustiku § 26 lõige 3 punkt 1 alusel piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi ning vastavalt kehtivatele seadustele.

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 on kooskõlastanud Päästeamet xx.xx.2024 kirjaga nr xxxxx ja Transpordiamet xx.xx.2024 kirjaga nr xxx.

Vallavalitsus saatis otsuse eelnõu planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja piirinaabritele arvamuse andmiseks xx.xx.2024 kirjaga nr xxxx. Kirjas määratud tähtjaks 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 Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku 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 23. juuli 2008. a otsusega nr 65 kehtestatud Kudjape alevikus Kudjape jäätmejaama detailplaneering osaliselt kehtetuks Pähklimesa tee 13 ja Pähklimesa tee 15 katastriüksuste osas (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.