



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 suurkaev, tuletõrje veehoidla ja pumbamaja, kuid tänaseks on planeeringuala krunte teenindavad tehnoajatised 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. Osad krundid on hoonestatud või on alustatud ehitustegevusega.

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 planeeringualasisese 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.

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala pereelamute ala juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarve on elamumaa. Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktses hoonestusega aladel. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Lubatud korruselisus on 2. 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 ühisplaneeringu 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 kinnistu 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 ühisplaneeringu tingimusi, kehtetuks tunnistamise eesmärki ning naabrite huvi detailplaneeringu kehtima jäämise suhtes. Detailplaneeringuga määratud suurkaevu, tuletõrje veehoidla ja pumbamaja asukoht Kaevunurga katastriüksusel ei ole enam vajalik, kuna tehnorajatised 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. Ühisplaneeringuga ei ole määratud minimaalseid krundisuuruseid. Olemasoleva Kaevunurga katastriüksuse suurus on kooskõlas lähipiirkonnas oleva krundistruktuuriga. Tegemist on ühisplaneeringu kohaselt pereelamute ala juhtotstarbega alaga, seega elamu ehitus on kooskõlas ühisplaneeringu tingimustega. 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 kulutusi 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. 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 ühisplaneeringu 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 **xx.03.2026 kirjaga nr xxx. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud/esitati järgmised arvamused.**

Kuna planeering käsitleb tuleohutusnõudeid, siis otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile **xx.03.2026 kirjaga nr xxx.**

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet **xx.xx.2026 kirjaga nr xxx.**

Haldusorganipoolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutlusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse 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 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 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