



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

### Mändjala külas Kivikadariku detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 18.08.2025 nr 5-2/4540-1) Mändjala külas Kivikadariku detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Kivikadariku detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kaarma Vallavolikogu 23. juuli 2008. a otsusega nr 66. Planeeringuala suurusega ca 1,64 ha hõlmab Rannametsa (katastritunnus 34801:008:0492, pindala 9390 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%) ja Metsaranna (katastritunnus 34801:008:0493, pindala 7019 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärk on Kivikadariku maaüksuse jagamine kaheks kinnistuks, ehitusõiguste määramine, kommunikatsioonidega varustamine, maa sihtotstarbe muutmine ning juurdepääsutee määramine Sääre-Kuressaare mnt nr 77 ning Ave maaüksustelt. Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus kahele elamukrundile, mõlemale krundile on lubatud 2 hoonet (kaksikelamu ja kõrvalhoone), mõlema krundi suurim lubatud elamu ehitusalune pindala on planeeritud kuni 300 m<sup>2</sup> ja kõrvalhoone ehitusalune pindala on planeeritud kuni 100 m<sup>2</sup>. Käesolevaks hetkeks on planeeringujärgsed krundid moodustatud, muus osas planeeringut ellu viidud ei ole ja detailplaneeringujärgset ehitusõigust realiseeritud ei ole.

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala planeeritava pereelamute ala juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarve on elamumaa. Kavandatud pereelamute alana on käsitletud piirkondi, kus menetluses olevate planeeringute osakaalu põhjal võib täheldada kõrgendatud arendushuvi ning mis ei lähe vastuollu ühisplaneeringuga seatud eesmärkidega tasakaalustatud ja jätkusuutliku arengu tagamise osas.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul on katastriüksuste omanik esitanud taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna planeeringuga määratud ehitusõigust ei ole plaanis ellu viia. Lisaks on Saaremaa vallale esitatud avaldus Mändjala külas Kuberner (katastritunnus 43301:001:0234), Ankru (katastritunnus 34801:008:0658), Mere (katastritunnus 43301:001:0235), Metsaranna (katastritunnus 34801:008:0493) ja Rannametsa (katastritunnus 34801:008:0492) katastriüksuste vaheliste piiride muutmiseks. PlanS § 126 lõige 6 sätestab, et kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus. Seega kehtiva detailplaneeringu kohaselt ei ole võimalik soovitud maakorraldustoimingut läbi viia, mistõttu on vajadus detailplaneeringu kehtetuks tunnistada.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda ning kehtiva detailplaneeringu ja ühisplaneeringu tingimusi. Kuna omanik ei soovi detailplaneeringut edaspidi ehitusõiguse osas ellu viia ja soovib läbi viia maakorraldustoimingut kehtivast detailplaneeringust erinevalt, siis ei näe kohaliku omavalitsuse üksus antud juhul vajadust kehtiva

detailplaneeringu nõuetest kinnipidamiseks, mistõttu on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.

Pärast 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 on kooskõlastanud Päästeamet xx.09.2025 kirjaga nr xx, Keskkonnaamet xx.09.2025 kirjaga nr xx ja Transpordiamet xx.09.2025 kirjaga nr xx.

Vallavalitsus saatis käesoleva otsuse eelnõu planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikule ja planeeringuala piirinaabritele ja üle tugimaantee asuvatele naabritele arvamuse andmiseks xx.09.2025 kirjaga nr xx. Kirjas määratud tähtjaks arvamust ei avaldatud/esitati järgmised arvamused.

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 Kaarma Vallavolikogu 23. juuli 2008. a otsusega nr 66 kehtestatud Mändjala külas Kivikadariku detailplaneering kehtetuks (asendiskeem lisatud).
2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi  
volikogu esimees