



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

### **Upa külas Sarapuumetsa kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 20.03.2025 nr 5-2/1779-1) Upa külas Sarapuumetsa kinnistu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Sarapuumetsa kinnistu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kaarma Vallavolikogu 28. jaanuari 2009. a otsusega nr 3. Planeeringuala hõlmab Sarapuumetsa katastriüksust (katastritunnus 27003:001:0141, pindala 22 142 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa sihtotstarve), planeeringuala suurus on ca 2,2 ha. Detailplaneeringu eesmärk on vabaõhumuuseumi planeerimine, ehitusõiguse määramine, juurdepääsutee ja parklate planeerimine. Detailplaneeringuga oli määratud ehitusõigus 7 hoone (talukompleks, muuseumihooned ja taluhoone) ehitamiseks, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on planeeritud kuni 960 m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu elluviimist ei ole alustatud ja katastriüksuse omanik ei soovi detailplaneeringuga kavandatud ellu viia.

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 haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on ühisplaneeringu mõistes hajaasustusmaa. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja peatükile 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt jääb planeeringualale suures ulatuses maantee sanitaarkaitseala. Ühisplaneeringu seletuskirja alusel maantee sanitaarkaitsevööndis ületab välisõhu saaste perioodiliselt lubatud piirkontsentratsiooni ning maantee sanitaarkaitsealal on inimese elamine ja puhkamine tervisele ohtlik.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 1 punktide 1 ja 2 kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima või kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul on mõlemad eelpool nimetatud punktid täidetud. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda ning kehtiva detailplaneeringu ja ühisplaneeringu tingimusi. Kuna omanik ei soovi detailplaneeringut ellu viia, 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.xx.2025 kirjaga nr xxx ja Transpordiamet xx.xx.2025 kirjaga nr xxx.

Vallavalitsus saatis käesoleva otsuse eelnõu planeeringualal asuva katastriüksuse omanikule, planeeringuala piirinaabritele ja üle avaliku tee asuvate katastriüksuste omanikele arvamuse andmiseks xx.xx.2025 kirjaga nr xxx. Kirjas määratud tähtajaks 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 28. jaanuari 2009. a otsusega nr 3 kehtestatud Upa külas Sarapuumetsa kinnistu detailplaneering kehtetuks (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.