SAAREMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU

Kuressaare 18.12.2025 nr {regNumber}

Abula külas Pärdi-Mereääre maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 23.10.2025 nr 5-2/5735-2) Abula külas Pärdi-Mereääre maaüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks.

Pärdi-Mereääre maaüksuse katastriüksuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kihelkonna Vallavolikogu 12. märtsi 2007. a otsusega nr 11. Planeeringuala suurusega ca 4,67 ha hõlmab Pärdi-Mereääre katastriüksust (katastritunnus 30101:004:0050, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 40 404 m²). Detailplaneeringu eesmärk kehtiva detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on ehitusõiguse määramine kahe suvila ja ühe abihoone rajamiseks, maaüksuse sihtotstarbe muutmine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine. Detailplaneeringuga kavandatud juurdepääsutee on kavandatud läbi ranna ehituskeeluvööndi, kuid ehituskeeluvööndi vähendamist detailplaneeringuga ei ole taotletud. Detailplaneeringu elluviimisega ei ole alustatud.

Planeeringualal kehtib Kihelkonna valla üldplaneering (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26. mai 2010. a otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutusplaanile asub planeeringuala väikeelamumaa juhtotstarbega alal. Väikeelamumaa all mõeldakse kompaktse hoonestusega ala ja maatulundusmaa elamu õuemaa hajaasustuses. Väikeelamumaal võib elamutüübiks olla pere- ja ridaelamu. Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 4.2.2 on toodud järgmised asjakohased tingimused elamumaa arendamiseks hajaasustuses: ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha; vajadusel on lubatud kõikidele olemasolevatele ja kavandavatele elamumaa juhtotstarbega maadele anda ärimaa ja üldkasutatavate hoonete maa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas väikeettevõtluse, avalike teenuste ja puhkemajanduse arengut ning töökohtade teket elukoha lähedal. Soovituslik suund on puhkemajandusliku teeninduse, toitlustuse või majutuse arendamine; juba hoonestatud külades ja traditsioonilise külamiljööga piirkondades tuleb uute hoonete ehitamisel järgida piirkonna/küla looduslikku eripära, maastikumustrit ning uued hooned paigutada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi ja –tavaga, järgida tuleb väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri – hoonete (hoonegruppide) paigutust maastikus ja hoonete omavahelist kaugust ning traditsioonilist (külale iseloomulikku) kõrvalhoonete arvu, samuti ehitusmahtusid ja arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne). Ehitusmahtusid ja arhitektuurseid lahendusi tuleb järgida ka olemasolevate hoonete rekonstrueerimisel ja renoveerimisel; teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse ja sihte ning arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkinnistutele; kui ehitusõigust taotlev ala kattub osaliselt või täielikult inventeeritud pool-looduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See on vajalik hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil, mis vähendab võimalust rangelt kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused; metsas või pool-looduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuemaa või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast; uushoonestus ei tohi häirida vaateid merelt või merele.

Pärdi-Mereääre katastriüksusega piirneval Tiiru katastriüksusel (katastritunnus 30101:004:0013) on koostamisel Tiiru detailplaneering, mille menetluse raames tõi Keskkonnaamet (edaspidi *KeA*) oma 24.09.2025 kirjas nr 7-13/25/6975-5 välja, et Pärdi-Mereääre detailplaneering on käesoleval hetkel looduskaitseseadusega (edaspidi *LKS*) vastuolus, sest planeeringuga kavandatud tee ja osaliselt hoonestusala asuvad ranna ehituskeeluvööndis, kus LKS alusel uute ehitiste ehitamine on keelatud. Ranna ehituskeeluvööndi ulatust Pärdi-Mereääre detailplaneeringuga vähendatud ei ole. Pärdi-Mereääre detailplaneeringus kavandatud juurdepääsu ehitamiseks ei ole omavalitsuse teavitamine ega nõuolek nõutav, mistõttu planeeringu kehtima jäämisel on maaomanikul teadmine tee ehitamise võimalusest ning sellise olukorra realiseerumisel ehitatakse ligikaudu iga 100 m järel uus juurdepääsutee ehituskeeluvööndi arvelt. KeA annab samas kirjas nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonnas Saaremaa vallas Abula külas asuval Tiiru maaüksusel vastavalt Tiiru maaüksuse detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis tehnovõrkudega“ (versioon 01.09.2025) näidatud ulatuses tingimusel, et enne Tiiru detailplaneeringu kehtestamist on:
1) ehituskeeluvööndi ulatuses kehtetuks tunnistatud Kihelkonna valla 12.03.2007 otsusega nr 11 kehtestatud Pärdi-Mereääre maaüksuse detailplaneering (osaline kehtetuks tunnistamine);
2) seatud teeservituut Pärdi-Mereääre katastriüksuse igakordse omaniku kasuks Tiiru maaüksusel oleva tee isiklikuks kasutamiseks.

Ranna ehituskeeluvööndi ulatus oli Pärdi-Mereääre detailplaneeringu koostamise ajal 200 m rannajoonest. LKS § 35 lõikest 4 tulenevalt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. LKS § 35 lg 3^1 alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kehtivas Kihelkonna valla üldplaneeringus on korduva üleujutusega alad määratud, seega Läänemere ranna laiusesse ehituskeelu- ja piiranguvööndit 200 m loetakse alates korduvast üleujutusala piirist, mis kajastub ka üldplaneeringu joonisel. Seega Pärdi-Mereääre detailplaneeringualale jääv ranna ehituskeeluvöönd on vastavalt kehtivale seadusele ja üldplaneeringule nihkunud maismaa suunas ja osa hoonestusalast asub tänaseks ehituskeeluvööndis.

Eelnevast tulenevalt tehti Tiiru detailplaneeringu koostamisel koostööd Pärdi-Mereääre katastriüksuse omanikuga ja Tiiru detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud juurdepääs ka Pärdi-Mereääre katastriüksusele. Kuivõrd planeeringu kehtestamisest on möödunud rohkem kui 5 aastat, seni ei ole asutud planeeringut ellu viima ning ei soovita ka planeeringut tänases mahus ellu viia, kuna peale planeeringu kehtestamist suurenenud ranna ehituskeeluvööndi ulatuse tõttu ei ole võimalik kasutada planeeringus toodud hoonestusala ning ehitusõigust täies ulatuses, soovitakse kehtiva planeeringu tühistamist ning taotleda Pärdi-Mereääre katastriüksusele suuremas mahus (s.o. 300 m^2) ehitusõigust läbi projekteerimistingimuste. Tulenevalt eelnevalt ja KeA seisukohast esitas Pärdi-Mereääre omaniku esindaja avalduse Pärdi-Mereääre detailplaneeringu tervikuna kehtetuks tunnistamiseks.

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. Kuna omanik ei soovi detailplaneeringut senisel kujul ellu viia, soovib edaspidi taotleda projekteerimistingimusi ehitustegevuseks ja detailplaneering on vastuolus kehtiva seadusega, siis ei näe kohaliku omavalitsuse üksus antud juhul vajadust ega ka võimalust kehtiva detailplaneeringu nõuetest kinnipidamiseks, mistõttu on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub 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. Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et ühepereelamu ja abihoonete ehitamine on kooskõlas

kehtiva ühisplaneeringu tingimustega ja lähipiirkonna hoonestuslaadiga ning eeldatavalt on võimalik elamu ja abihoonete ehitamiseks anda projekteerimistingimused. Üldplaneeringu ega PlanS kohaselt ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga.

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 asuva katastriüksuse omanikule, piirinaabritele ja KeA-le arvamuse andmiseks 30.10.2025 kirjaga nr 5-2/6042-1. Kirjas määratud tähtajaks esitas arvamuse KeA (31.10.2025 kiri nr 6-2/25/20822-2) tuues välja, et KeA-l puuduvad vastuväited Pärdi-Mereääre maaüksuse detailplaneeringu tervikuna kehtetuks tunnistamisele.

Otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile 30.10.2025 kirjaga nr 5-2/6037-1. Eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 03.11.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/6656-1.

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. Kaalutlusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumine on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võib puudutada. Arvestades kinnistu omaniku sooviavaldust, 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 Kihelkonna Vallavolikogu 12. märtsi 2007. a otsusega nr 11 kehtestatud Abula külas Pärdi-Mereääre maaüksuse 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.

(digitaalselt allkirjastatud)
Kristjan Moora
volikogu esimees