



OTSUS

Kuressaare

21. juuni 2018 nr 1-3/77

**Nasva alevikus Aaduni detailplaneeringu algatamata jätmine**

Saaremaa Vallavalitsusele esitati 07.03.2018 taotlus Nasva alevikus Aaduni katastriüksusele (katastritunnus 34801:008:0414, suurus 0,82 ha, sihtotstarve maatulundusmaa) detailplaneeringu algatamiseks. Vastavalt esitatud taotlusele on detailplaneeringu eesmärgiks maaüksuse jagamine kuue elamumaa krundiks ja ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete rajamiseks. Vastavalt vallavalitsuse palvele esitas huvitatud isik 28.03.2018 detailplaneeringu eskiisi, kus on seatud detailplaneeringu eesmärgiks nelja elamumaa krundi planeerimine.

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtfunktsiooniga alal. Haljasmaa on ühisplaneeringus maakatastriseaduse tähenduses määratletud hajaasustusaladena. Haljasmaal peab kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, olema üldjuhul vähemalt 2 ha. Alla kahe ha suurune kinnistu saab ehitusõiguse erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Kuna planeeringuala piirneb riigiteega, esitas Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu algatamise taotluse koos eskiisiga Maanteeametile seisukoha saamiseks. Maanteeamet on 27.04.2018 kirjaga nr 15-2/18/15947-2 seisukohal, et Aaduni maaüksuse naabruses on ehitusjoon välja kujunemata ning hoonestus tuleb planeerida väljapoole ühisplaneeringuga määratud 50 meetrist riigitee kaitsevööndit. Samuti ei ole Maanteeameti hinnangul olemasoleva mahasõidu kasutamine võimalik ja planeeritava arenduse teenindamiseks tuleb juurdepääs tagada kohalikult teelt (näiteks Tiigi tänavalt).

Planeerimiseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Planeerimiseaduse § 142 lõike 1 punkti 2 kohaselt loetakse detailplaneeringuga üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks muuhulgas krundi minimaalsuuruse vähendamist. Üldplaneeringu muutmine on erand ning otsuse kujundamisel peab kohalik omavalitsus hindama, kas taotletav eesmärk on proportsionaalne ja õigustatud ning kuivõrd mõjutab erandi kohaldamine üksikjuhtumi lahendamisel edaspidi analoogsete juhtumite üle otsustamist ja planeerimispoliitikat laiemalt.

Tulenevalt eelnevast on vallavolikogu seisukohal, et Aaduni maaüksuse jagamine neljaks või rohkemaks elamumaa krundiks ei ole kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega ja asustustihedusega, kuna planeeritavate kruntide suurused kujuneksid ca 2000 m<sup>2</sup>. Sellise suurusega kruntide kavandamine ei ole Nasva aleviku piiril paiknevas asukohas põhjendatud, lisaks tuleks arvesse võtta edasisi kruntide kasutamisevõimalusi sh võimalikku mõju keskkonnale sellise tiheda hoonestuse paigutamise näol. Samuti on vallavolikogu seisukohal, et üldplaneeringu muutmiseks puudub ülekaalukas avalik huvi ning ka seetõttu ei ole ühisplaneeringu muutmine põhjendatud. Aaduni maaüksusega piirnevad Kuressaare-Sääre maantee ääres paiknevad katastriüksuste suurused on 0,8 kuni üks ha. Seega on olemasolev Aaduni maaüksuse suurus (0,82 ha) kooskõlas lähipiirkonnas välja kujunenud maakasutusega ning piirkonnas on võimalik käsitleda kruntidele perspektiivis antavaid ehitusõigusi selliselt, et

tekiks sobiv ja terviklik miljöö ning ühtlasi arvestaks ka Maanteeameti kirjas toodud põhimõtetega.

Ühisplaneeringu ellurakendamisel tuleb järgida säästliku arengu põhimõtetele rajanevaid suundumusi ning elamupiirkondade arendamisel on põhirõhk elukeskkonna kvaliteedi suurendamisel. Vallavolikogu on seisukohal, et Aaduni maaüksuse kruntimine neljaks ja eraldiseisva juurdepääsutee rajamine üle eraomandis olevate maaüksuste ei suurenda piirkonna kvaliteeti ega too muul moel kaasa avaliku hüve suurenemist.

Aaduni maaüksusele on väljastatud 04.09.2017 projekteerimistingimused nr 1711802/05432 elamu ja abihoonete püstitamiseks. Seega on olemasolevat katastriüksust võimalik hoonestada kooskõlas ühisplaneeringu ja Maanteeameti seisukohtadega.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 128 lõike 2 punkti 2 ja § 142 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätta algatamata detailplaneeringu koostamine Nasva alevikus Aaduni maaüksusel (katastriüksuse katastritunnus 34801:008:0414) eesmärgiga moodustada neli elamumaa sihtotstarbega krunti.
2. Saaremaa Vallavalitsusel edastada otsus detailplaneeringu algatamise taotlejale.
3. Saaremaa Vallavalitsusel avaldada teade ajalehe Saarte Hääli lisalehel Saaremaa Teataja.
4. Otsus jõustub teatavastegemisest.
5. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro  
vallavolikogu esimees