



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie: 13.02.2024 nr 5-2/827-1

Meie: 12.03.2024 nr 14-3/840-2

Kuressaare linnas Rohu tn 4a detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 5 ja § 90 lõikele 1 heakskiitmiseks Kuressaare linnas Rohu tn 4a detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering). Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja taotluses on vallavalitsus kinnitanud, et detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi ei esitatud.

Planeeringuala hõlmab hoonestatud Rohu tn 4a katastriüksust (katastritunnus 71401:001:2788, pindala 1909 m², sihtotstarve 100% ärimaa) ning osaliselt Rohu tänav L2 katastriüksust (katastritunnus 34901:008:0069, pindala 8613 m², sihtotstarve transpordimaa 100%). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine korterelamute püstitamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, tehnorajatiste ja juurdepääsu võimaliku asukoha määramine.

Alal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala asutuste ja üldkasutatavate hoonete juhtotstarbega alal, kus on lubatud sotsiaalmaa, ärimaa, riigikaitsemaa katastriüksuse sihtotstarbed. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala all mõistetakse tervishoiu ja hoolekandeesutuse maad; teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rohu tn 4a katastriüksusel maakasutuse juhtotstarve rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks, millest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning detailplaneeringu menetluses kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostanud DP Projektbüroo OÜ planeerija Janika Jürgenson vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Menetluse käik

Taotlus detailplaneeringu algatamiseks esitati 10.08.2022. Detailplaneeringu algatamise tähtaega pikendati 90 päevani taotluse saamisest 07.09.2022 kirjaga nr 5-2/4552-2 ja teist korda 07.11.2022 kirjaga nr 5-2/4552-3.

Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 6 koostati keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi

KSH) eelhinnang. Planeeringuala ei paikne ühelgi kaitstaval loodusobjektile (kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava üksikobjekti kaitsevööndis). KSH eelhinnang esitati koos detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu ja lisadega 25.10.2022 kirjaga nr 8-5/6013-1 vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõikele 6 seisukoha saamiseks Keskkonnaametile ja Rahandusministeeriumile. Keskkonnaamet andis 14.11.2022 kirjaga nr 6-2/22/20979-2 seisukoha KSH eelhinnangule ning nõustus, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ja KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Rahandusministeerium andis esitatud eelnõule oma seisukoha 16.11.2022 kirjaga nr 15-3/8522-2 ning nõustus samuti KSH eelhinnangu tulemusega. Detailplaneeringu koostamine algatati Saaremaa Vallavolikogu 22.12.2022 otsusega nr 1-3/98, määrati planeeringuala suuruseks 0,2 ha, kinnitati lähteseisukohad ning jäeti algatamata KSH.

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati 04.01.2023 planeeringuala naabreid ja asjaomaseid asutusi, 29.12.2023 maakonnalehes Saarte Hääl, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja valla veebilehel ning 12.01.2023 vallalehes Saaremaa Teataja.

Rahandusministeerium ei pidanud 29.06.2023 kirjas nr 15-3/3192-2 vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades märgitud asutustele. Detailplaneeringu koostamisse paluti kaasata teisel pool Rohu tänavat asuvate Rohu tn 1 katastriüksuse (katastritunnus 34901:001:0074) ja Rohu tn 3 katastriüksuse (katastritunnus 34901:007:0011) omanikud. Nimetatud katastriüksuste omanikud on vastavalt esitatud menetlusdokumentidele detailplaneeringu koostamisse kaasatud alates detailplaneeringu algatamisest.

Detailplaneeringu eelnõu esitati naabritele, Päästeametile ja Rahandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks 10.05.2023 kirjaga nr 5-2/2868-1. Samas kirjas teavitati ka detailplaneeringu eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Detailplaneeringu eelnõu avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 04.05.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 09.05.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 11.05.2023.

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 25.05.-23.06.2023. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10. Detailplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku aja jooksul arvamusi ei esitatud. Pärast avaliku väljapaneku aega esitas Rahandusministeerium 28.06.2023 kirjaga nr 15-3/3300-2 arvamuse, kus paluti detailplaneeringusse lisada üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendused ning lisada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatusettepanek. Saaremaa Vallavalitsus saatis Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, kelle valitsemisalas on alates 01.07.2023 ruumilise planeerimise korraldamine, 11.07.2023 kirjaga nr 5-2/2868-3 täiendatud detailplaneeringu. Detailplaneeringu eelnõu avalikul arutelul 29.06.2023 osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 03.07.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/115-4. Planeeringulahenduse koostamisel kaasati järgmised asutused: Elektrilevi OÜ (10.07.2023 nõusolek nr 8761551214), Telia Eesti AS (07.07.2022 nõusolek nr 38060605), Teetormaja OÜ nõusolek e-kirjaga 27.07.2023, AS Kuressaare Soojus (planeeringulahendus digitaalselt allkirjastatud 10.07.2022) ja AS Kuressaare Veevõrk (planeeringulahendus digitaalselt allkirjastatud 06.07.2022).

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 31.08.2023 otsusega nr 1-3/62 ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel, maakonnalehes Saarte Hääl 12.09.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 14.09.2023. Teated naabritele, Päästeametile ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile saadeti 08.09.2023 kirjaga nr 5-2/4803-1.

Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 28.09.-27.10.2023. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Naaberkatastriüksusel asuva Rohu lasteaia juhataja ja hoolekogu esindaja esitasid suuliselt arvamusi 23.10.2023. Peale avaliku väljapaneku aega esitas detailplaneeringu kohta arvamuse Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 30.10.2023 kirjaga nr 14-3/2283-1, milles paluti detailplaneeringu joonistele märkida krundi piir. Esitatud arvamusega on arvestatud ja detailplaneeringu lahendust on parandatud.

Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 06.11.2023 Saaremaa vallamajas aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare. Arutelul osalesid detailplaneeringu huvitatud isiku esindajad, vallavalitsuse esindajad ja Rohu lasteaia esindajad. Avalikul arutelul kuulati osapoolte soove ning lepiti kokku uus kohtumine. Osapooled said planeeringulahenduse osas kokkuleppele ja planeeringulahendusse tehti Rohu lasteaia ettepanekul järgmised muudatused:

1. lisatud on Rohu tn 4a krundile kaks lisa parkimiskohta parkla läänepoolsesse osasse;
2. lisatud on lehtla rajamise nõue lasteaia territooriumile;
3. lisatud on piirdemüüri ja haljastuse rajamise nõue lasteaia territooriumile.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kontrollis detailplaneeringut ja tõdeb, et detailplaneeringut on Rohu lasteaia esindajate ettepanekute ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kirja alusel täiendatud.

Planeeringu õigusaktidele vastavus

PlanS § 126 lõige 1 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab detailplaneeringu ülesanded, mille lahendamine on alati kohustuslik. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS §-s 126 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rohu tn 4a krundil maakasutuse juhtotstarve rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on kohaliku omavalitsuse kaalutlused üldplaneeringu muutmise osas piisavalt põhjendatud ning need on toodud detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.1 „Alal kehtivate planeeringutekohane piirkonna areng“. Detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine on erandlik võimalus, mis võimaldab paindlikumalt reageerida muutuvatele oludele ja vajadustele.¹ Tulenevalt eelnevast on vallavolikogu kasutanud võimalust üldplaneeringu muutmiseks detailplaneeringuga ja üldplaneeringu muutmise vajadust on piisavalt põhjendatud.

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, vastavuses PlanS-s sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

¹ RKHKo 3-3-1-47-12

PlanS § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 2 punkti 2 kohaselt tuleb heakskiidu andmise otsustamisel kuulata ära avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja. Kuna detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikult arvamusi ei esitatud ning Rohu lasteaia esindajate ettepanekud on detailplaneeringusse sisse viidud, ei ole eelnimetatud nõude täitmine asjakohane.

Kokkuvõte

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Saaremaa Vallavolikogu, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isiku huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

Siinjuures juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktid olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks.² Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Võttes aluseks PlanS § 142 lõike 5 ja PlanS § 90 lõike 2, kiidan heaks Kuressaare linnas Rohu tn 4a detailplaneeringu ning tagastan planeeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Tulenevalt PlanS § 142 lõikest 8 palume kanda muudatus üldplaneeringusse 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Rõhutame, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4¹ esitab planeeringu koostamise korraldaja kehtestatud planeeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Katrin Kuusk

5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee

² RKHKo 3-3-1-39-07