SAAREMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kuressaare 22. detsember 2022 nr 1-3/99

Kuressaare Linnavalitsuse 4. novembri 2003. a korraldusega nr 750 kehtestatud „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ osaline kehtetuks tunnistamine Merikotka tn 37, Lagle tn 14 ja Lagle tn 16 katastriüksuste osas

Kuressaare Linnavalitsuse 4. novembri 2003. a korraldusega nr 750 kehtestati „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala hõlmab maa-ala suurusega 177 ha ja asub Kuressaare linna lääneosas, piirnedes põhjast Lahe teega, idast Põduste jõega, lõunast Merikotka tn 8 ja 9 katastriüksustega, Kotkapoja tänava ning Kotkapoja tn 2 katastriüksustega ja läänest Sõrve tee 6 katastriüksusega. Detailplaneeringu eesmärk on golfiväljaku ja elamu- ning ärimaa maa-alade ja hoonestustingimuste planeerimine. Vastavalt detailplaneeringule on elamumaa krundid jagatud 6 erinevasse elamute gruppi, kus on ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused grupiti erinevad.

Käesolevaks hetkeks on moodustatud detailplaneeringuga ette nähtud krundid, rajatud on täismõõtmetega golfiväljak (Merikotka tn 10 katastriüksusel), golfiväljaku klubihoone (Merikotka tn 35 katastriüksusel), hooldushall (Merikotka tn 22 katastriüksusel) ja parkla (Merikotka tn 33 katastriüksusel). Elamualade hoonestamine on toimunud osaliselt. Kokku on elamuehituseks planeeritud olemasolevast 96 krundist hoonestatud/ehitusload väljastatud ca 45%.

Planeeringualas asuva Merikotka tn 37 (katastritunnus 34901:010:0412, pindala 1061 m²), Lagle tn 14 (katastritunnus 34901:010:0159, pindala 546 m²) ja Lagle tn 16 (katastritunnus 34901:010:0161, pindala 553 m²) kinnistu omanikud esitasid Saaremaa Vallavalitsusele taotlused (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 19.10.2022 nr 5-2/5888-1, 04.10.2022 nr 5-2/5598-1 ja 25.10.2022 nr 5-2/5981-1) Golfikompleksi detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks nimetatud katastriüksuste osas, kuna soovitakse ehitada suurema ehitisealuse pindalaga elamu, kui detailplaneeringus on määratud. Merikotka tn 37 katastriüksuse omaniku esindaja põhjendab, et kuna detailplaneering lubab püstitada üksnes ühe hoone, siis ei mahu abiruumid ja magamistoad detailplaneeringus määratud ehitisealuse pinna sisse.

Merikotka tn 37 katastriüksus asub elamute grupis nr 2, kus oli elamumaa katastriüksuseid algselt kokku 12 tk. Tänaseks on elamute grupis nr 2 liidetud kaks katastriüksust, 7 katastriüksuse osas on detailplaneering tunnistatud kehtetuks, kasutusload on väljastatud 5 katastriüksusele ning ehitusload/projekteerimistingimused on väljastatud 3 katastriüksusele. Detailplaneeringuga on elamute grupis nr 2 määratud maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 150 m^2. Merikotka tn 37 katastriüksusele soovitakse ehitada 212 m^2 suuruse ehitisealuse pinnaga elamu.

Lagle tn 14 ja Lagle tn 16 asuvad elamute grupis nr 5, kus oli elamumaa katastriüksuseid algselt kokku 14 tk, millest kuue katastriüksuse osas on detailplaneering tunnistatud kehtetuks. Käesolevaks hetkeks on elamute grupis nr 5 elamumaa katastriüksuseid kokku 9 tk, ehitusload on väljastatud kuuele katastriüksusele. Detailplaneeringuga on elamute grupis nr 5 määratud maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 100 m^2. Lagle tn 14 katastriüksusel on ehitusluba 163 m^2

suuruse ehitisealuse pinnaga elamu ehitamiseks. Käesoleval hetkel soovitakse ehitada 125,4 m^2 suuruse ehitisealuse pinnaga elamu. Lagle tn 16 katastriüksusele soovitakse ehitada ca 150 m^2 suuruse ehitisealuse pinnaga elamu.

Planeeritud alal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*). Ühisplaneeringus on alale määratud puhkeotstarbelise maa (golfiväljaku ala) ja elamumaa (elamukruntide ala) juhtotstarve. Elamumaa hoonestamise tingimusi on käsitletud ühisplaneeringu seletuskirja peatükis 4.3, kus muuhulgas on öeldud, et kruntidel suurusega alla 1000 m² on maksimaalne täisehitusprotsent 30% ja kruntidel üle 1000 m² maksimaalselt 20% ning lubatud korruselisus on 2. Kavandatavate elamute ehitisealused pinnad vastavad kehtivale ühisplaneeringule.

Ehitusseadustiku § 27 lg 4 on toodud juhud, millal projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletut. Ehitisealuse pinna täpsustamist nimetatud juhtude hulgas ei ole, mistõttu ei ole võimalik detailplaneeringut täpsustada EhS § 27 kohaste projekteerimistingimustega.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 1 alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. PlanS § 140 lg 7 alusel tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. PlanS § 125 lg 5 on toodud erand, millistel tingimustel võib kohaliku omavalituse üksus detailplaneeringu koostamise nõudest loobuda. Tingimused on jagatud kaheks punktiks, kus kõigepealt tuleb tuvastada ehitise sobivus juba olemasolevasse keskkonda ehk tegelikku olukorda (PlanS § 125 lg 5 p 1) ja teiseks peab kavandatav ehitis olema kooskõlas valla või linna ruumilist arengut suunava üldplaneeringuga (PlanS § 125 lg 5 p 2).

Ehitise olemasolevasse olukorda ehk tegelikkusesse sobivuse tagamine eeldab faktilise olukorra analüüsi, nn linnaehituslikku analüüsi. Hoone on olemuslikult ümbritsevaga sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht on piirkonnas väljakujunenud keskkonda sobilik. Oluline on, et visuaalselt oleks tegemist nn tühimiku täitmisega, sarnase ehitise ehitamine kavandatuga sarnaste ehitiste vahele (nt eramu teiste eramute vahele). PlanS § 125 lõike 5 eesmärk on anda võimalus loobuda kulukamast ja aeganõudvamast detailplaneeringu menetlusest lihtsamatel juhtudel, kui linnaehituslik situatsioon on piisavalt selge ning detailplaneering ei pakuks täiendavat väärtust. Olemasolev hoonestus ei asu just naaberkinnisasjadel, kuid ruumilise analüüsi seisukohalt on tegemist väljakujunenud hoonestuse vahelise alaga. Ruumiliselt on tegemist tühimiku täitmisega, kus avalikkuse huvi ja laiemad linnaehituslikud mõjud puuduvad või on väikesed.

Ühisplaneeringus on määratud ühtselt mõistetavad ehitustingimused, et oleks tagatud väljakujunenud linnaehitusliku terviku säilitamine ning hoonete ja rajatiste keskkonda sobilikul viisil püstitamine. Lisaks ühisplaneeringule on osaliselt kehtetuks tunnistatud Golfiala detailplaneeringuga määratud ala üldised ehitustingimused, mis olenemata planeeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest on ala hoonestamise aluseks ja tagab piirkonna hoonestuslaadi säilimise. Detailplaneeringuga kavandatud golfimänguväljaku kasutajatele suunatud hooajaliste hoonete vastu nõudlus puudub, püstitatakse alaliselt kasutatavaid elamuid, mis ongi tinginud soovid suurematele hoone pindadele ja mahtudele. Tulenevalt eelnevast on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et PlanS § 125 lg 5 alusel on Merikotka tn 37, Lagle tn 14 ja Lagle tn 16 katastriüksustele võimalik väljastada projekteerimistingimused elamu ehitamiseks.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam

ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Kuigi tegemist on detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga, on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et on võimalik soovitud ehitusõigus saada PlanS § 125 lg 5 kohaselt antavate projekteerimistingimuste alusel ilma uut detailplaneeringut koostamata, mis on lihtsam ja kiireim viis.

PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Golfikompleksi detailplaneeringu II etapi osaline kehtetuks tunnistamine Merikotka tn 37, Lagle tn 14 ja Lagle tn 16 katastriüksuste osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav. Nimetatud katastriüksuste piirinaabrid on detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisega kirjalikult nõustunud. Varasemalt on tunnistatud kehtetuks planeeringualal olevaid katastriüksuseid tulenevalt soovist ehitada suuremate ehitisealuste pindadega elamuid, kui detailplaneering ette näeb. Ehitisealuse pinna osas vastab Golfikompleksi detailplaneeringuga antud ehitusõigusele umbes veerand püstitatud hoonetest. Esitatud arvandmete hindamisel tuleb arvesse võtta detailplaneeringu koostamise aega (ca 19 aastat tagasi) ning asjaolu, et planeerimise ja ehitamise vahele jääval ajal on muutunud õigusaktid ja erinevad ehituslike printsiipide tõlgendused. Ükski püstitatud ja projekteeritud hoone elamute grupis nr 2 ja 5 ei vasta Golfikompleksi detailplaneeringuga määratud maksimaalsele ehitisealusele pinnale. Elamute grupis nr 2 jäävad ehitisealused pindalad vahemikku 171,7 – 267 m^2 ja elamute grupis 5 jäävad ehitisealused pindalad vahemikku 146,3 – 339 m^2). Tulenevalt eelnevast on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et kavandatavad elamud sobituvad mahult piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestavad piirkonna hoonestuslaadi.

Golfikompleksi detailplaneeringut on eelnevalt osaliselt kehtetuks tunnistatud PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 alusel kinnistu omanike avalduste alusel. Detailplaneering on osaliselt kehtetuks tunnistatud Saaremaa Vallavolikogu 30. augusti 2018. a otsusega nr 1-3/89 Lagle tn 2 ja 6 kruntide osas, Saaremaa Vallavolikogu 28. veebruari 2019. a otsusega nr 1-3/30 Lagle tn 9, Laugu tn 10 ja Luige tn 24 kruntide osas, Saaremaa Vallavolikogu 23. mai 2019. a otsusega nr 1-3/72 Luige tn 10 katastriüksuse osas, Saaremaa Vallavolikogu 20. detsembri 2019. a otsusega nr 1-3/122 Merikotka tn 34 kinnistu osas, Saaremaa Vallavolikogu 19. juuni 2020. a otsusega nr 1-3/39 Merikotka tn 11 ja Merikotka tn 13 katastriüksuste osas, Saaremaa Vallavolikogu 25. septembri 2020. a otsusega nr 1-3/55 Merikotka tn 43 katastriüksuse osas, Saaremaa Vallavolikogu 18. detsembri 2020. a otsusega nr 1-3/81 Merikotka tn 53 katastriüksuse osas, Saaremaa Vallavolikogu 29. aprilli 2021. a otsusega nr 1-3/29 Merikotka tn 51 katastriüksuse osas, Saaremaa Vallavolikogu 16. detsembri 2021. a otsusega nr 1-3/80 Merikotka tn 47 ja Merikotka tn 49 katastriüksuste osas, Saaremaa Vallavolikogu 25. veebruari 2022. a otsusega nr 1-3/14 Lagle tn 12 katastriüksuse osas, Saaremaa Vallavolikogu 24. märtsi 2022. a otsusega nr 1-3/23 Merikotka tn 55 katastriüksuse osas ja Saaremaa Vallavolikogu 28. aprilli 2022. a otsusega nr 1-3/30 Merikotka tn 39 katastriüksuse osas.

PlanS § 140 lg 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitada kooskõlastamiseks PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lg 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

Käesoleva otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile 31.10.2022 kirjaga nr 5-2/6102-1. Tähtaegselt kooskõlastust ei esitatud. Kui kooskõlastaja või arvamuse andja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks (PlanS § 133 lg 2). Eelnõu saadeti teistele kehtivas planeeringualas kuuluvate kruntide omanikele ja Rahandusministeeriumile arvamuse andmiseks 31.10.2022 kirjaga nr 5-2/6100-1. Kirjas määratud tähtajaks vastuväiteid ei esitatud.

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 uue detailplaneeringu koostamist ja detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist nimetatud katastriüksuste osas, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanikke ja huvitatud isikute õiguseid ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistute omanike ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, planeeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks on kohalik omavalitsus.

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 Kuressaare Linnavalitsuse 4. novembri 2003. a korraldusega nr 750 kehtestatud „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ Merikotka tn 37, Lagle tn 14 ja Lagle tn 16 katastriüksuste osas kehtetuks.

2. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatava ala skeem on käesoleva otsuse lisa.

3. 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)
Jaanus Tamkivi
volikogu esimees