



OTSUS

Kuressaare

30.08.2024 nr 1-3/47

Kuressaare Linnavalitsuse 4. novembri 2003. a korraldusega nr 750 kehtestatud detailplaneeringu „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ kehtetuks tunnistamine Golfiväljaku kinnistust moodustatud elamukruntide osas

Kuressaare Linnavalitsuse 4. novembri 2003. a korraldusega nr 750 kehtestati detailplaneering „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala hõlmas algselt maa-ala suurusega 177 ha. 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 grupiti ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused erinevad.

Praeguseks on moodustatud detailplaneeringuga ette nähtud krundid, välja on ehitatud tänavad ja tehnovõrgud, 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). Elamukruntide hoonestamine on ellu viidud osaliselt. Golfiväljaku kinnistust moodustatud 73 elamukrundist on 51 krunti (ca 70%) hoonestatud või on olemas ehitusluba. Lisaks on planeeringuga kavandatud elamukrundid Lahe tee äärde, kuid need krundid ei ole moodustatud varasemast Golfiväljaku kinnistust ning on eraldiseisvad.

Planeeringualal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi *ühisplaneering*). Ühisplaneeringu alusel asuvad elamukrundid pereelamute juhtotstarbega alal. Pereelamute ala 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.

Detailplaneering on eelnevalt osaliselt kehtetuks tunnistatud planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 1 punkti 2 alusel kinnistu omanike avalduste alusel 21 katastriüksuse osas - Lagle tn 2, 6, 9, 12, 14 ja 16, Laugu tn 10, Luige tn 10 ja 24, Merikotka tn 11, 13, 32, 34, 37, 39, 43, 47, 49, 51, 53 ja 55. Detailplaneeringut täpsustavad tingimused on antud lisaks kuuetele katastriüksusele - Lagle tn 11, Luige tn 10 Merikotka tn 15 ja 31.

Kehtivas planeeringualas (Golfiväljaku kinnistust moodustatud kruntide osas) on veel 55 elamukrunti, millest on hoonestamata või ehitusloata 15 krunti. Kehtivas planeeringualas 18 hoonestatud või ehitusloa saanud krundi ehitusõigus ei vasta kehtivale detailplaneeringule. Lisaks on Saaremaa Vallavalitsuse poole pöördunud veel viie katastriüksuse omanikud sooviga kas detailplaneering kruntide osas kehtetuks tunnistada või väljastada detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused. Alale soovitakse enamikel juhtudel ehitada elamuid suurema ehitisealuse pindalaga, kui detailplaneeringus on määratud. Kuna detailplaneering lubab püstitada üksnes ühe hoone, siis ei mahu soovitud abiruumid ja eluruumid detailplaneeringus määratud ehitisealuse pinna sisse.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõikes 4 on toodud juhud, millal projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletut. Ehitisealuse pinna täpsustamist nimetatud juhtude hulgas ei ole.

Detailplaneering on kehtestatud 2003. aastal, peale mida on muutunud seadused ja koos seadustega ka mõisted, nagu näiteks ehitusalune pind vs ehitisalune pind ja nende arvutamise alused, ning hoonestamise põhimõtted. Algselt kavandatud hooajalise kasutusega ehitistest golfialal on saanud aastaringselt kasutatav hinnatud elamuala, mistõttu on piirkonna elanike vajadused ajas muutunud. 2015. aastal kehtima hakanud *EhS* üldprintsipi kohaselt antakse ehitusõigus arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda, sh hoonestuslaadi. Väljakujunenud hoonestuslaad piirkonnas aga ei järgi enam kehtivat detailplaneeringut ning vallavalitsuse seisukohast on võimalik piirkonna hoonestuslaadi alusel anda ehitusõigus detailplaneeringus määratud ehitusalusest pinnast mõnevõrra suurema ehitisealuse pinnaga elamute ehitamiseks.

PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Planeeringualale on antud Kuressaare Linnavalitsuse poolt korduvalt ehituslubasid detailplaneeringust erinevatel tingimustel ning detailplaneeringut on korduvalt osaliselt kehtetuks tunnistatud, peale mida on antud projekteerimistingimused elamute ehitamiseks.

PlanS § 125 lõike 1 punktide 1 ja 2 alusel on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ehitusloakohusliku hoone püstitamiseks ja olemasoleva hoone laiendamiseks üle 33 protsendi selle esialgu kavandatud mahust. PlanS § 125 lõikes 5 on toodud erand, millistel tingimustel võib kohaliku omavalitsuse üksus detailplaneeringu koostamise nõudest loobuda. Tingimused on jagatud kaheks punktiks, kus kõigepealt tuleb tuvastada ehitise sobivus juba olemasolevasse keskkonda ehk tegelikku olukorda (PlanS § 125 lõige 5 punkt 1) ja teiseks peab kavandatav ehitis olema kooskõlas valla või linna ruumilist arengut suunava üldplaneeringuga (PlanS § 125 lõige 5 punkt 2). Kehtetuks tunnistamise järgselt on võimalik juba hoonestatud kruntidel (kuid planeeringuga vastuolus olevad ja ilma kasutusloata) olemasolevad elamud kasutusele võtta. Vallavalitsus on planeeringuala analüüsi alusel seisukohal, et tühjadele kruntidele on võimalik elamu ehitamiseks ühisplaneeringu tingimustele vastav ehitusõigus saada PlanS § 125 lõike 5 kohaselt antavate projekteerimistingimuste alusel ilma uut detailplaneeringut koostamata.

Tulenevalt eelnevast kaaluti ühise otsusega detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Golfiväljaku kinnistust moodustatud elamukruntide osas.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel on vaja kaaluda seadusest ja üldplaneeringust tulenevaid nõudeid, kehtetuks tunnistamise eesmärki ning naabrite huvi detailplaneeringu kehtima jäämise suhtes. Varasemalt on detailplaneering tunnistatud kehtetuks 21 katastriüksuse osas, mitmete katastriüksuste ehitisealune pind ei vasta detailplaneeringuga määratud ehitusõigusele ning mitmetele katastriüksustele on antud detailplaneeringut täpsustavad projekteerimistingimused. Pärast detailplaneeringu elamukruntide osas kehtetuks tunnistamist tuleb ehitusõiguse andmisel lähtuda kehtiva ühisplaneeringu tingimustest. Elamukrundid asuvad ühisplaneeringu järgsel pereelamute alal, seega pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist saab anda elamu ehitamiseks projekteerimistingimused kehtiva ühisplaneeringu alusel arvestades väljakujunenud hoonestuslaadi. Detailplaneering on koostatud ca 21 aastat tagasi. Sellest ajast on muutunud õigusaktid ja erinevad ehituslike printsiipide tõlgendused. Algselt kavandatud hooajalise kasutusega ehitistest golfialal on saanud aastaringselt kasutatav hinnatud elamuala, mistõttu detailplaneering ei ole enam asja- ega ajakohane. Kolme katastriüksuse omanikud on avaldanud järjekordselt soovi detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada ning kahe katastriüksuse omanikud on avaldanud soovi detailplaneeringus määratud tingimus täpsustada. Detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud

planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Ülejäänud osas on detailplaneering endiselt elluviidav.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt 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. Praegusel juhul on vallavalitsus seisukohal, et tühjadele kruntidele on võimalik elamu ehitamiseks ehitusõigus saada PlanS § 125 lõike 5 kohaselt antavate projekteerimistingimuste alusel ilma uut detailplaneeringut koostamata. Kuna paljud piirkonna elanikud ei ole detailplaneeringus toodud ehitustingimustega rahul, siis projekteerimistingimuste andmisel arvestatakse piirkonna hoonestuslaadiga ja on võimalik anda ehitusõigus suurema ehitisealuse pinnaga elamu ehitamiseks. Projekteerimistingimuste taotlemine on küll tühjade kruntide omanikele lisasamm enne elamu ehitusloa taotlemist, kuid vallavalitsuse seisukohast igati põhjendatud, kuna saab kaaluda piirkonnale omaseid ehitustingimusi. Seega detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ja seejärel vajaduse korral projekteerimistingimuste andmine elamute ehitamiseks ilma uut detailplaneeringut koostamata on lihtsam ja kiireim viis.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt ühisplaneeringu tingimustele, arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi (EhS § 26 lõige 3 punkt 1) ning vastavalt kehtivatele seadustele.

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

Otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile, Keskkonnaametile ja Transpordiametile 24.04.2024 kirjaga nr 5-2/2416-1. Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 14.05.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/2415-2, Keskkonnaamet 03.05.2024 kirjaga nr 6-2/24/8683-2 ja Transpordiamet 12.05.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/7090-2.

Eelnõu saadeti kõigile kehtivas planeeringualas asuvate kruntide omanikele ja piirinaabritele arvamuse andmiseks 24.04.2024 kirjaga nr 5-2/2415-1. Kirjas määratud tähtajaks esitas Lagle tn 5 ja 7 katastriüksuste omanik 20.05.2024 e-kirjaga (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 20.05.2024 nr 5-2/2415-4) seisukoha, milles tõi inglise keeles välja (toodud kokkuvõtvalt), et on muutuste vastu ning kõik peavad järgima olemasolevaid reegleid. Lisaks tõi välja, et Lagle tn 12 katastriüksusele ehitatud suurem ja kõrgem elamu on hävitanud tema vaate golfialale.

Vallavalitsus vastas 28.06.2024 kirjaga nr 5-2/2415-5 järgmiselt (kursiivis):

Golfikompleksi detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamise eelnõu saadeti kõikidele planeeringualas asuvate kruntide omanikele ja keegi teine planeeringualalt peale Teie ei ole vastuseisu avaldanud. Detailplaneeringu aja- ja asjakohasuse üle otsustajaks on kohalik omavalitsus. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist on põhjalikult otsuse eelnõus käsitletud. Vallavalitsus toonitas, et Lagle tn 7 katastriüksusel ei ole samuti järgitud detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Detailplaneeringuga on määratud Lagle tn 7 ehitisealuseks pinnaks 100 m², kõrguseks kuni 7 m, lubatud korruselisuseks 1 korrus pluss katusekorrus, suletud brutopinnaks 130 m² ja katusekaldeks 20–35 kraadi. Ehitisregistri andmetel on Lagle tn 7 hoone ehitisealune pind 177,2 m², kõrgus 7,5 m ja suletud netopinnaks 144,5 m², maapealsete korruste arvuks on 2 ja katuse kaldeks on ca 15-20 kraadi. Seega Lagle tn 7 katastriüksusel ei ole järgitud ühtegi detailplaneeringus toodud ehitusõiguse punkti.

Lagle tn 12 ehitusõiguse osas on arvamuse esitajale juba varasemalt 18.05.2022 kirjaga nr 5-23118-2 vastatud ja vallavalitsuse seisukoht selles osas ei ole muutunud.

Kirjas ei ole toodud konkreetseid põhjendusi, miks ei saa või ei tohiks detailplaneeringut kehtetuks tunnistada. Seega on vallavalitsus seisukohal, et kehtetuks tunnistamise menetlusega jätkatakse.

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 uue detailplaneeringu koostamist ja detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist nimetatud katastriüksuse osas, põhjendusi ja tagajärgi, leiab vallavolikogu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkiinnistute omanike ja huvitatud isikute õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omanike ega naaberkiinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja teiste normidega, kehtivate detailplaneeringute asjakohasuse üle otsustamine on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimiseaduse § 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“ kehtetuks Golfiväljaku kinnistust moodustatud elamukruntide osas (asendiskeem lisatud).
2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees