



OTSUS

Kuressaare

26. jaanuar 2023 nr 1-3/3

Kuressaare linnas Transvaali tn 48 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Karja tn 6a katastriüksuse osas

Kuressaare Linnavalitsuse 1. detsembri 2003. a korraldusega nr 799 on kehtestatud Transvaali tn 48 detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva kinnistu jagamine kaheks. Planeeringuala hõlmab praeguseid Transvaali tn 48 (34901:011:0062) ja Karja tn 6a (34901:011:0063) katastriüksuseid. Detailplaneeringuga on mõlemale krundile lubatud maksimaalselt kaks hoonet maksimaalse ehitusaluse pinnaga 170 m², lubatud krundi täisehituse protsent on 24%.

Detailplaneeringujärgsed krundid on moodustatud. Transvaali tn 48 krundil on ehitisregistri andmetel elamu ehitisealuse pinnaga 96 m². Ortofoto kohaselt on krundil ka kaks abihoonet. Karja tn 6a krundil on ehitisregistri andmetel 2005. aastal väljastatud ehitisluba elamule ehitisealuse pinnaga 184,4 m². Tegelikuses on hoone valmis koos juurdeehitiseiga.

Kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1, edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) kohaselt asuvad krundid reserveeritud pereelamute alal. Seletuskirja ptk 4.3 kohaselt mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Lubatud on elamumaa sihtotstarve. Kruntide täisehitusprotsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on see kuni 20%. Karja tn 6a krundi pindala on 713 m², seega ühisplaneeringu täisehitusprotsendi järgi on krundil lubatud maksimaalne ehitisealune pind 213,9 m².

Karja tn 6a krundi omanik on 7.11.2022 esitanud Saaremaa vallale taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 7.11.2022 nr 5-2/6335-1) endale kuuluva krundi osas.

Ehitisregistris on esitatud Karja tn 6a krundil asuva elamu kasutusloa taotlus. Kasutusloa taotluse kohaselt on elamu ehitisealune pind 184,4 m², lisaks on ehitatud kuur ehitisealuse pinnaga 15,6 m², mis on elamuga ühendatud varikatusega. Majandus- ja taristuministri 5. juuni 2015. a määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 kohaselt on ehitisealune pind nii hoonealune pind kui ka rajatisealune pind, antud juhul varikatus. Seega on hoone ehitisealune pind kokku 218,9 m².

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vajaduse tingib krundile rajatud detailplaneeringuga lubatud ehitisealusest pinnast suurem hoone. Juba 2005. aastal väljastatud ehitusloa alusel on lubatud hoone suurem, kui detailplaneeringuga lubatud. Lisaks on rajatud abihoonet, mis on elamuga ühendatud varikatusega. Ilma varikatuseeta on elamu ehitisealune pind 184,4 m² ja abihoonet 15,6 m², varikatus tohib seega olla kuni 13,9 m², et ehitise oleks kooskõlas ühisplaneeringuga ja hoonele saaks väljastada kasutusloa, kui detailplaneering kehtetuks tunnistatakse.

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

Planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 140 lg 7 alusel tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Kuressaare linn on PlanS § 125 lg 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, kuid juurdeehitatud abihoone ehitisealuse pinnaga 15,6 m² ehitamiseks ei ole vajalik detailplaneeringu koostamine, kuna tegemist on nõ vaba ehitustegevusega, milleks pole vaja ehitusluba. Seega ei ole antud juhul vajalik uue detailplaneeringu koostamine.

PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda ja PlanS § 140 lg 2 alusel võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Karja tn 6a katastriüksuse osas ei avalda negatiivset mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub ehitusseadustiku § 26 lg 3 p 1 kohaselt nimetatud alal ehitustegevus vastavalt ühisplaneeringu tingimustele, arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi.

Haldusorganipoolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lg 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 detailplaneeringu materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist Karja tn 6a katastriüksuse osas, põhjendusi ja tagajärgi, leiab vallavolikogu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isikute õiguseid ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omanike ega naaberkinnistu 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 kohaliku omavalitsuse üksus.

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.

Saaremaa Vallavalitsus esitas detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu planeeringuala teise kinnistu omanikule ja naabritele 18.11.2022 kirjaga nr 5-2/6565-1 arvamuse avaldamiseks. Kirjas toodud tähtaja jooksul Saaremaa Vallavalitsusele arvamusi ei laekunud.

Ametiasutustele käesoleva otsuse eelnõud ei saadetud, kuna tuleohutusnõudeid käsitletakse hoone kasutusloa menetluses ning kuna detailplaneering ei käsitle Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ kohaselt ühegi teise ametiasutuse tegevusvaldkonda kuuluvat küsimust.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja 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 1. detsembri 2003. a korraldusega nr 799 kehtestatud Transvaali tn 48 detailplaneering osaliselt kehtetuks Karja tn 6a katastriüksuse osas.

2. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistatava ala skeem on otsuse lisa toodud asendiplaanil.

3. 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