



Hr Toomas Kasemaa
Maavanem
Saare Maavalitsus
Lossi 1
93816 KURESSAARE

Teie 05.02.2007 nr 9-9/95

Meie 24.02.2007 nr 6.2-3/1627

Tori 2a detailplaneering

Olete pöördunud oma 05.02.2007 kirjaga nr 9-9/95 Maa-ameti poole sooviga saada meiepoolset arvamust Kuressaare linna Tori 2a detailplaneeringu planeeringualasse jäävate jätkuvalt riigi omandis olevate maade planeeritava kasutuse kohta.

Maa-amet on tutvunud Tori 2a detailplaneeringuga. Oleme esitanud oma 20.11.2006 kirjaga nr 6.2-3/9798 Kuressaare Linnavalitsusele ettepanekud planeeringu kohta ning 15.01.2007 kirjaga nr 6.2-3/9798 palunud Saare Maavanemal teostada järelevalvet selle planeeringu üle.

Detailplaneeringu koosseisus on jätkuvalt riigi omandis olevad 78 m² suurune maatükk nimetusega Kaluri tee III ja 807 m² suurune maatükk nimetusega Kaluri tee IV, millised on planeeritud kasutada kergliiklustee rajamiseks. Kuna maatükkide eraldi kasutamine ei ole võimalik, on Tori 2a detailplaneeringus nähtud ette need maatükid taotleda Kuressaare linna munitsipaalomandisse.

Käesolevaga teatame, et Maa-ametil ei ole vastuväiteid Kuressaare linna Tori 2a kinnistu detailplaneeringus toodud planeeringulahenduses planeeringualale jääva reformimata maa kruntimise osas kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Lugupidamisega

Raivo Vallner
Peadirektori esimene asetäitja
peadirektori ülesannetes

Marju Reinberg 463 1177

Kuressaare Linnavalitsus
Tallinna 10
93813 KURESSAARE

Teie 27.09.2006 nr 9.1-2/1758

Meie 20.11.2006 nr 6.2-3/9798

Tori tn 2a detailplaneering

Olete oma 27.09.2006 kirjaga nr 9.1-2/1758 saatnud Maa-ametile tutvumiseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 16 lõike 1 kohaselt Tori tn 2a detailplaneeringu (Töö nr 0506-23). Tutvunud esitatud tööga peame vajalikuks selgitada järgmist.

Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 4 lõikes 2 sätestatule on planeerimisalase tegevuse korraldamine valla või linna haldusterritooriumil kohaliku omavalitsuse pädevuses. Kohalik omavalitsus tagab maakasutuse ja ehitamise aluseks vajalike planeeringute olemasolu, tagab huvitatud isikute huvide arvessevõtmise ja tasakaalustamise, mis on planeeringu kehtestamise eeldus ning tagab kehtestatud planeeringute järgimise. Iga konkreetse maa-ala planeerimisel tuleb kaaluda majanduslikke, sotsiaalseid, funktsionaalseid, esteetilisi, liiklustehnilisi, looduslikke, õiguslikke jms aspekte ja tegureid ning neid käsitleda tasakaalustatud alustel. Kohaliku omavalitsuse ülesanne detailplaneeringu algatamisel on määrata planeeritava maa-ala suurus ja piirid. Sealjuures peab kohalik omavalitsus lähtuma lähipiirkonna planeerimisvajadustest laiemalt, planeerides just pigem suurema maa-ala kui konkreetse ülesande lahendamiseks vajalik. Planeerimise ülesanne ei ole kellegi ehitamise või kinnisvara arendamise soovi tingimusteta legaliseerimine planeeringu kaudu, planeerimise ülesanne on tagada, et kellegi ehitamise soovi realiseerimisel ka tema naabrite huvid ning kohaliku omavalitsuse arengu vajadused ja põhimõtted arvestatud oleks.

PlanS § 4 lõike 2 punkti 2 kohaselt on kohaliku omavalitsuse kohustus tagada huvitatud isikute huvide arvessevõtmine ja tasakaalustamine ning PlanS § 16 lõike 1 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud ja elanikud ning teised huvitatud isikud. PlanS § 16 lõike 1¹ sätete kohaselt on maareformi seaduse § 31 lõike 2 tähenduses jätkuvalt riigi omandis oleva maa puhul PlanSi tähenduses kinnisasja omanikuks Keskkonnaministeerium või keskkonnaministri volitatud isik.

Kuressaare Linnavalitsus on 22.11.2005 korraldusega nr 708 “Tori tn 2a detailplaneeringu algatamine, selle koostamise korraldamise ja finantseerimise õiguse andmine” algatanud Kuressaare linnas Tori tn 2a detailplaneeringu asjast huvitatud isiku OÜ Tori Vaade korraldamisel ja finantseerimisel. Sama korraldusega on kinnitatud ka detailplaneeringu lähteseisukohad. Lähteseisukohtades on maakasutuse piiranguteks märgitud, et tegemist on Kuressaare linna muinsuskaitseala kaitsevööndiga, kallasraja ulatus on 4 m Põduste jõest ning 10 m merest ning et (tsiteerin) “*kalda ehituskeeluala on tühistatud Kuressaare üldplaneeringuga*”.

Kuressaare üldplaneering on kehtestatud Kuressaare Linnavalikogu 24.05.2001 otsusega nr 18. Kuni 10.05.2004 kehtinud ranna ja kalda kaitse seaduse (edaspidi RKKS) § 4 lõige 1 sätestas, et tiheasustusalal ranna ja kalda ulatuse määrab üldplaneeringuga kohalik omavalitsusüksus, aga mitte üle §-s 3 (200 m) sätestatud laiuse. RKKS § 6 lõikest 1 ja 2 (kuni 01.01.2003 kehtinud redaktsioonis) tulenevalt sai ranna ja kalda ulatust vähendada või suurendada maakonnaplaneeringu alusel kehtestatud valla või linna üldplaneeringuga, lähtudes looduslikest ja majanduslikest tingimustest, nagu kõlvikute ja kinnisasjade piirid, teed, elektri- ja sideliinid või muude tehnovõrkude trassid, veekogud või veejuhtmed, metsasihid, metsakategooriad, valgala vähenemine. Ranna ja kalda ulatuse vähendamiseks on vaja keskkonnaministri nõusolekut. RKKS § 9 lõige 3 sätestas, et rannal ja kaldal on ehituskeeluvöönd, mille laius tavalisest veepiirist on meresaartel 200 m ning sama paragrahvi lõike 7 kohaselt ehituskeeluvööndi ulatust võib täpsustada paragrahvis 6 sätestatud korras ja tingimustel. Käesoleva kontrolli käigus ei esitanud Kuressaare Linnavalitsus, vaatamata järelepärimisele, koopiat keskkonnaministri nõusolekust ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mistõttu üldplaneeringu ja sellest tulenevalt ka käesoleva detailplaneeringu seaduslikkust selles osas ei ole võimalik hinnata.

PlanS § 9 lõikest 7 tulenevalt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekuid. Nii Tori 2a detailplaneeringu lähteseisukohtades kui ka detailplaneeringu seletuskirja punktis 1.1.4 on selgitatud, et Kuressaare üldplaneeringu alusel on maa kasutamise juhtfunktsioon väikeelamumaa, kus on ette nähtud valdavalt ühe- või kahepereelamud ning ridaelamud kõrgusega kuni 2 korrust. Väikeelamuala tihendamise korterelamutega ei ole lubatud. Kõnealune detailplaneering muudab üldplaneeringut. PlanS § 10 lõige 6 sätestab, et kohalik omavalitsus võib detailplaneeringu koostamisest huvitatud isikuga sõlmida lepingu detailplaneeringu koostamise kohta. Lepinguga määratakse kohaliku omavalitsuse ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isiku kohustused detailplaneeringu koostamisel ja planeeringu koostamise rahastamisel. Eraõiguslik isik ei tohi olla detailplaneeringu koostamise tellija looduskaitse ja muinsuskaitse alla võetud maa-aladel ega juhul, kui detailplaneeringu koostamine ei toimu vastavuses kehtestatud üldplaneeringuga. Seega ei tohiks Maa-ameti hinnangul Tori tn 2a detailplaneeringu koostamise tellijaks olla eraõiguslik isik.

Lähteseisukohtades on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks sätestatud Tori tn 2a kinnistule kortermajade rajamiseks tingimuste määramine ning planeeritava maa-ala pindalaks on märgitud ligikaudu 1,2 ha. Lähteseisukohtade lisal B "Planeeritava ala skeem" on näha, et planeeringualasse on arvatud lisaks Tori 2a kinnistule (kogupindalaga 11725 m², katastritunnus 34901:014:0388), veel ka ligikaudu pool Abaja tänav II kinnistust (katastritunnus 34901:014:0009), osa Tori tn 4 kinnistust (katastritunnusega 34901:014:0390) ning Kuressaare lahe ja Põduste jõe ääres jätkuvalt riigi omandis olevat reformimata maad. Samas on Tori tn 2a detailplaneeringu seletuskirja punktis 1 "Planeeritava ala asukoht ja suurus" märgitud planeeritava ala suuruseks ligikaudu 2,5 ha. Detailplaneeringu joonisel nr 1 "Situatsiooniskeem" on seevastu planeeritavaks alaks märgitud ainult Tori tn 2a kinnistu. Detailplaneeringu joonisel nr 4 "Hoonestuse ja liikluskorralduse skeem" on määratud *ala, mille lahendus täpsustatakse eraldi arhitektuurse eskiisprojektiga* koosseisu ka väljaspool detailplaneeringuga haaratud ala olevad maaüksused (munitsipaliseeritava Kaluri tee maa-ala ning osa Tori tn 4 kinnistust).

Eeltoodust nähtuvalt on erinevates dokumentides planeeringuala suurust käsitletud erinevalt. Kui Kuressaare Linnavalitsuse 22.11.2005 korralduses nr 708 detailplaneeringu algatamise kohta käsitletakse ainult Tori 2a kinnistut ja lähteseisukohtades on planeeringuala pindala ligikaudu 1,2 ha, siis lähteseisukohtade lisana esitatud planeeritava ala skeem käsitleb märksa laiemat ala. Seega planeeringuala ei ole algatamise otsuses, lähteseisukohtades ja detailplaneeringu seletuskirjas käsitletud üheselt. Selliste detailplaneeringu dokumentides esinevate vastuolude korral ei ole Maa-ametil võimalik planeeringulahenduse osas seisukohta võtta.

Detailplaneeringu seletuskirja punktis 1.2 "Kruundijaotus" (peaks olema punkt 1.3) on märgitud, et (tsiteerin) *"Maaüksuse moodustamisel määratakse sellele planeeringujärgne sihtotstarve. Linnavalitsus võib hilisemal*

ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel kaaluleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve.” Maakatastriseaduse (edaspidi MKatS) § 2 punkti 9 kohaselt on katastriüksuse sihtotstarve õigusaktidega lubatud ja nendes sätestatud korras määratud katastriüksuse kasutamise otstarve või otstarbed. MKatS § 18 lõike 2 alusel määrab PlanSis sätestatud detailplaneeringu koostamise kohustuse korral kohalik omavalitsus katastriüksuse sihtotstarbe kehtestatud detailplaneeringu alusel. PlanS § 3 lõikest 2 tulenevalt on detailplaneeringu koostamine kohustuslik linnades ja alevites ning alevike ja külade olemasolevatel ja kavandatavatel selgelt piiritletatel kompaktsel asustusega territooriumi osadel:

1. uute hoonete, välja arvatud üksikelamu kõrvalhooned ja aiamaja kõrvalhooned ning teised kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehooned, ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks;
2. olemasolevate hoonete, välja arvatud üksikelamu, suvila ja aiamaja ning nende kõrvalhooned, maapealsest kubatuurist üle 33 protsendi suuruse laiendamise ja selle ehitusprojekti koostamise aluseks; 3. maa-alade kruntideks jaotamise korral.

Vastavalt PlanS § 9 lõikele 9 detailplaneeringu koostamise kohustuse korral koostatakse ehitusprojekt kehtestatud detailplaneeringu alusel ehitusseaduses sätestatud korras. Looduskaitseaduse § 38 lõige 9 sätestab, et kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus §-s 38 sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärast ootust ehitamise õiguspärasuse osas.

Juhime tähelepanu asjaolule, et Kuressaare linnal on kehtiv üldplaneering ning Tori 2a detailplaneering muudab üldplaneeringut. Antud juhul saab katastriüksuse sihtotstarvet määrata vastavuses MKatS § 18 lõikes 2 sätestatuga.

Eeltoodust tulenevalt ei saa Maa-amet nõustuda 27.09.2006 kirjaga esitatud Tori 2a kinnistu detailplaneeringu lahendusega, tagastame detailplaneeringu materjalid ning teeme ettepaneku võtta arvesse käesolevas kirjas tehtud märkusi ning planeeringu dokumentatsiooni viia sisse vastavad muudatused. Samas palume peale planeeringu dokumentatsiooni muudatuste sisseviimist esitada koos planeeringumaterjalidega Maa-ametile ka kinnitatud koopia keskkonnaministri nõusolekust ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Lugupidamisega

Raivo Vallner
Peadirektori esimene asetäitja
peadirektori ülesannetes

Lisa: Tori tn 2A detailplaneering

Marju Reinberg 46 311 77