



OTSUS

Kuressaare

20. detsember 2018 nr 1-3/118

Kuressaare Linnavolikogu 26.10.1995. a otsusega kehtestatud Tuule tänava väikeelamute detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Vikerkaare tn 2 ja Vikerkaare tn 4 katastriüksuste osas

Kuressaare Linnavolikogu 26.10.1995. a otsusega on kehtestatud Tuule tänava väikeelamute detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Detailplaneeringuga planeeriti elamukrundid Kuressaare linnas Tuule tänava merepoolsele küljele.

Detailplaneeringu ala hõlmab järgmisi katastriüksusi:

1. Tuule tn 6 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0010);
2. Tuule tn 8 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0019);
3. Tuule tn 10 (katastriüksuse tunnus 34901:014:0061);
4. Tuule tn 12 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0043);
5. Loojangu tn 4 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0014);
6. Tuule tn 14 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0040);
7. Loojangu tn 3 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0025);
8. Loojangu tänav L2 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0074);
9. Tuule tn 16 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0044);
10. Videviku tn 2 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0024);
11. Videviku tänav (katastriüksuse tunnus 34901:016:0072);
12. Tuule tn 18 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0018);
13. Videviku tn 1 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0013);
14. Tuule tn 20 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0017);
15. Vikerkaare tn 2 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0049);
16. Vikerkaare tn 4 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0007);
17. Vikerkaare tänav (katastriüksuse tunnus 34901:016:0073);
18. Vikerkaare tn 1 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0022);
19. Vikerkaare tn 3 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0023);
20. Vikerkaare tn 5 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0029);
21. Varju tn 2 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0004);
22. Varju tn 4 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0005);
23. Varju tn 3 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0002);
24. Varju tn 1 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0001);
25. Varju tänav (katastriüksuse tunnus 34901:016:0071);
26. Valguse tn 2 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0028);
27. Valguse tn 4 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0006);
28. Valguse tn 6 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0015);
29. Valguse tn 8 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0016);
30. Valguse tn 9 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0027);
31. Valguse tn 7 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0041);
32. Valguse tn 5 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0047);
33. Valguse tn 3 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0048);
34. Valguse tn 1 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0003);
35. Valguse tänav (katastriüksuse tunnus 34901:016:0086, osaliselt).

Planeeritud ala kohta kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*). Ühisplaneeringus on alale määratud maakasutuse juhtotstarbeks pereelamute ala. Elamumaa hoonestamise tingimusi on käsitletud ühisplaneeringu seletuskirja peatükis 4.3, kus muuhulgas on öeldud, et kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel, kuni 1000 m² 20% ja lubatud korruselisus on kuni 2. Detailplaneeringu alal on krundid üle 1000 m², seega maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on ühisplaneeringu tingimuste alusel vähemalt 200 m². Lisaks on ühisplaneeringus fikseeritud põhimõtted, millega tuleb arvestada naabrusõiguste tagamisel, samuti seab ühisplaneering üldpõhimõtted parkimise korraldamisele ja haljastuse kavandamisele.

Vikerkaare tn 2 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0049) ja Vikerkaare tn 4 (katastriüksuse tunnus 34901:016:0007) katastriüksuste omanik esitas 03.09.2018 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 03.09.2018 kirja nr 5-2/5695-1 all). Taotluse kohaselt soovitakse liita Vikerkaare tn 2 ja 4 katastriüksused. Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõikele 6 on katastriüksuse moodustamise aluseks detailplaneeringuga määratud krunt. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt ei ole seega võimalik Vikerkaare tn 2 ja 4 katastriüksusi liita.

Samuti on Saaremaa Vallavalitsusele läbi ehitisregistri esitatud 21.08.2018 projekteerimistingimuste taotlus nr 1811002/08709 Vikerkaare tn 2 ja Vikerkaare tn 4 krundile elamu ehitamiseks ning krundijaotuse täpsustamiseks. Projekteerimistingimuste taotluse kohaselt soovitakse 350 m² ehitisealuse pinnaga ja 2-korruselist kuni 8,2 m kõrgust elamut. Esitatud asendiplaani kohaselt planeeritakse elamu praegusele Vikerkaare tn 4 krundile ja praegune Vikerkaare tn 2 krunt jääb hoonestamata. Vikerkaare tn 4 kõrval oleval Videviku tn 1 (34901:016:0013) krundil on ehitisregistri andmetel ehitusluba antud elamu ehitamiseks (ehitisealuse pinnaga 248 m², 2 korrust) ja Vikerkaare tn 5 (34901:016:0029) krundil on ehitisregistri andmetel ehitamisel kolme korteriga elamu (ehitisealuse pinnaga 250 m², 2 korrust). Mõlemal krundil on ortofotolt tuvastatav hoone. Tuule tn 4 katastriüksus on haljasmaa, mida kehtiva ühisplaneeringu kohaselt ei hoonestata.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Planeerimisseaduse § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Kuna Tuule tänava väikeelamute detailplaneeringu alasse kuuluvad krundid on enamuses hoonestatud ning tänav koos tehnovõrkudega on välja ehitatud, siis on detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine võimalik pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist.

Kuressaare linn on planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu kohustusega ala. Samas annab planeerimisseaduse § 125 lõige 5 kohalikule omavalitsusele võimaluse lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 5 annab kohalikule omavalitsusele võimaluse kaaluda samas paragrahvis esinevate kõigi tingimuste esinemisel projekteerimistingimuste väljastamist detailplaneeringu koostamise kohustuse korral, kuid ei kohusta seda igal juhul ja igas olukorras

lubama, mistõttu on kohalik omavalitsus kohustatud kaaluma igakordselt sõltuvalt asukohast ja taotletavast tegevusest planeerimisseaduses sätestatud erandi rakendamist.

Seega on Vikerkaare tn 4 krundile võimalik peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist väljastada planeerimisseaduse § 125 lõike 5 alusel projekteerimistingimused, kuna kõrval on olemasolev hoonestus, ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning ehitise püstitamine on kooskõlas ühisplaneeringu tingimustega.

Saaremaa Vallavalitsus analüüsis Vikerkaare tn 2 ja 4 omaniku taotlusi, kehtivat detailplaneeringut, ühisplaneeringu tingimusi ja olemasolevat olukorda ning koostas eelnõu kogu Tuule tänava väikeelamukvartali detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna leidis, et:

- 1992. aastal koostatud ja 1995. aastal kehtestatud detailplaneering on oma olemuselt pigem krundijaotusplaan kui tänapäevane planeerimisdokument;
- detailplaneeringualal on rajatud tänavad koos tehnovõrkudega;
- detailplaneeringuala krundid on enamuses hoonestatud (28 elamukrundist üheksal on ehitisregistri andmetel kasutusel olev elamu, ühel kasutusel olev abihoone ning ehitusluba on antud veel 10 elamule ehk kokku on ehitisregistri andmetel kasutusel/ehitavad hooned 20 krundil);
- planeerimisseaduse § 125 lõike 5 kohaselt on detailplaneeringuala krunte võimalik hoonestada kehtiva ühisplaneeringuga kooskõlas projekteerimistingimuste alusel.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks planeerimisseaduse § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks planeerimisseaduse § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Kehtiva detailplaneeringu materjalidest ei ole tuvastatav, kas ja milliste ametiasutustega detailplaneering selle koostamise ajal kooskõlastati. Hetkel kehtiva planeerimisseaduse redaktsiooni ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ alusel tuleks detailplaneering kooskõlastada Päästeametiga. Kuna ehitusloa taotluse menetlemisel tehakse Päästeametiga koostööd, siis ei pea Saaremaa Vallavalitsus vajalikuks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõud Päästeametile kooskõlastamiseks esitada. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saadeti 24.09.2018 kirjaga nr 5-2/6229-1 arvamuse avaldamiseks planeeringuala maaomanikele. 22.10.2018 esitati eelnõu kohta kiri vastuväidetega (kiri registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 22.10.2018 kirja nr 1-10/109-1). 29 allakirjutanut leidsid, et kehtivat detailplaneeringut ei saa enne kehtetuks tunnistada, kui pole valmis uut planeeringut järgmistel põhjustel:

1. Tegemist on ühe osaga Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust“, mistõttu PlanS (planeerimisseadus) § 140, mis kehtestab detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise - pole kohaldatav.
2. Veelgi enam, kui vallavalitsus leiab, et 1992 planeerimisdokument ei vasta kaasaja nõuetele, tuleks teha uus planeering, viia läbi planeerimismenetlus ning uue planeeringu kehtestamisega tühistada vana.
3. Kuigi vallaametnikud leiavad, et enamik krunte on hoonestatud (28-st krundist on hoonestatud 9 kasutatava hoonega ja üks kasutusel oleva abihoonega) jääb neile detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel liiga suur kaalutusõigus vabade kruntide hoonestamisel, mis võib viia anarhiani. Seda enam, et vallavalitsus tunnistab kehtiva detailplaneeringu väheseid tingimusi, mis oleksid projekteerimistingimuste andmise aluseks.
4. On paljasõnaline väide, et kehtiva detailplaneeringu edasine kehtimine takistab piirkonna tänapäevast arengut. Siit tulenebki põhimõte, et eelkõige tuleks koostada uus planeering, seejärel alles tühistada vana.
5. Tuule tn 4 katastriüksus on hoonestamata haljasmaa, mille kasutusotstarve tuleks täpsustada uue üldplaneeringu käigus.

Saaremaa Vallavalitsus kutsus vastuväidete esitajad 06.11.2018 Saaremaa Vallavalitsusse koosolekule, et arutada detailplaneeringu ja selle kehtetuks tunnistamisega seotud asjaolusid. Vastuväidete esitajad ei olnud koosolekul nõus vastuväidetest loobuma.

Saaremaa Vallavalitsus vastas vastuväidetele 20.11.2018 kirjaga nr 1-10/109-2, kus vastustele lisaks käsitleti koosolekul tõstatatud küsimusi seoses Tuule tn 6 ja Vikerkaare tn 5 katastriüksustega.

Saaremaa Vallavalitsus analüüsis täiendavalt koostatud eelnõud Tuule tänava väikeelamukvartali detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kohta ja esitatud vastuväiteid ning leidis, et kuna avalik huvi on pigem detailplaneeringu kehtima jäämises, siis tunnistatakse detailplaneering omanike soovi alusel kehtetuks vaid Vikerkaare tn 2 ja 4 katastriüksustel. Kuna Vikerkaare tn 2 ja 4 osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva kogu planeeringuala omanike huve ning arvamus detailplaneeringu kehtivuse kohta selgitati välja 24.09.2018 kirjaga nr 5-2/6229-1, ei pidanud Saaremaa Vallavalitsus vajalikuks täiendatud otsuse eelnõud arvamuse avaldamiseks esitada.

Eeltoodud asjaolusid arvestades ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõike 2 ja lõike 6, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Kuressaare Linnavolikogu 26.10.1995. a otsusega kehtestatud „Tuule tänava väikeelamute detailplaneering“ (Saaremaa Peaarhitekti büroo, 1992) Vikerkaare tn 2 ja Vikerkaare tn 4 katastriüksuste osas kehtetuks. Asendiskeem kehtetuks tunnistatava osa kohta on käesoleva otsuse lisa.
2. Jätta kehtima detailplaneering ülejäänud detailplaneeringu alal.
3. Saaremaa Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest planeeringualal asuvate kinnisasjade omanikke.
4. Saaremaa Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest maakonnalehes, vallalehes Saaremaa Teataja, Saaremaa valla veebilehel ning riiklikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro

vallavolikogu esimees

