



Kuressaare

Kuressaare Linnavalitsuse 04.11.2003 korraldusega nr 750 kehtestatud „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ osaline kehtetuks tunnistamine Luige tn 10 (krunt positsiooniga 34) kinnistu osas

Kuressaare Linnavalitsuse 04.11.2003. a korraldusega nr 750 kehtestati „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ (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.

Detailplaneering on osaliselt ellu viidud. Moodustatud on vajalikud 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 samuti osaliselt: detailplaneeringuga määratud elamute grupis 1, mis hõlmab Merikotka tn 11 kuni 21 ning 23, 25, 27, 29 ja 31 krunte (kokku 16 krunti), ei ole rajatud ühtegi hoonet. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind on 150-200 m², lubatud korruselisus 2. Elamute grupis 2, mis hõlmab Merikotka tn 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 ja 59 krunte, on hoonestatud 12 krundist 5. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind on 150 m², lubatud korruselisus 1+katusekorrus. Elamute grupis 3, mis hõlmab Merikotka tn 24, Luige tn 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 ja 16 krunte, on hoonestatud 9 krundist 7. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind on 150-200 m², lubatud korruselisus 1. Elamute grupis 4, mis hõlmab Luige tn 1, 3, 5, 7, 9, 11 ja 13 krunte, Laugu tn 1, 3 ja 5 krunte ning Merikotka tn 26, 28, 30, 32, 34, 36 ja 38 krunte, on hoonestatud 17 krundist 3. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind 100 m², lubatud korruselisus 1+katusekorrus. Elamute grupis 5, mis hõlmab Luige tn 18, 22, 24 ja 26 ning Lagle tn 2, 6, 8, 10, 12, 14 ning 16 krunte, on hoonestatud 11 krundist 2. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind on 100 m², lubatud korruselisus 1. Elamute grupis 6, mis hõlmab Merikotka tn 61 ja 63, Lagle tn 1, 3, 5, 7 ja 9 ning Laugu tn 2, 4, 6, 8 ja 10 on hoonestatud 12 krundist 3 krunti. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind on 100-150 m², lubatud korruselisus 1+katusekorrus. Lahe tee ääres olevatest Tikutaja tn 1 kuni 7, Papli tn 1a ning Lahe tee 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 ja 37 kokku 23 elamukrundist ei ole hoonestatud ühtegi. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind on 200 m², lubatud korruselisus 2. Kokku on elamuehituseks planeeritud olemasolevast 100 krundist hoonestatud umbes 20. Lisaks on mitmetel kruntidel käimas ehitustegevus. Ehitusaluse pinna osas vastab detailplaneeringuga antud ehitusõigusele neist 5, neist omakorda 3 vastab nii ehitusõiguse kui korruselisuse nõuetele. 15 krundi ehitusalune pind ei vasta detailplaneeringuga ettenähtule. Esitatud arvandmete hindamisel tuleb arvesse võtta detailplaneeringu koostamise aega (enne 2003. aastat) ning asjaolu, et planeerimise ja ehitamise vahele jääval ajal on muutunud õigusaktid ja erinevad ehituslike printsiipide tõlgendused.

Detailplaneering on Saaremaa Vallavolikogu 30.08.2018 otsusega nr 1-3/89 planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lg 1 p 2 alusel tunnistatud osaliselt kehtetuks Lagle tn 2 ja 6 kruntide osas

ehk kruntidel positsioonidega 61, 62 ja 63 ning Saaremaa Vallavolikogu 28.02.2019 otsusega nr 1-3/30 Lagle tn 9, Laugu tn 10 ja Luige tn 24 kruntide osas ehk kruntidel positsioonidega 71, 80, 57 ja 58.

Planeeritud ala kohta kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*). Ühisplaneeringus on alale määratud puhkeotstarbeline maa (golfiväljaku ala) ja elamumaa (elamukruntide ala). 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.

Luige tn 10 katastriüksuse omanik esitas 03.04.2019 Saaremaa Vallavalitsusele avalduse temale kuuluva katastriüksuse osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Luige tn 10 (katastriüksuse tunnusega 34901:010:0366, pindala 985 m², 100% elamumaa sihtotstarbega) omanik soovib krundile ehitada 7,5 m kõrgust kahekorruselist elamut ehitusaluse pinnaga 200 m².

Kehtiva detailplaneeringuga on Luige tn 10 krundile lubatud maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks 200 m², hoone võib olla 1-kordne ning maksimaalne lubatud kõrgus on 5,0 m (±1 m). Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 3 alusel võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, millega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone kõrguse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest. Kehtiva detailplaneeringu täpsustamisel saab projekteerimistingimuste alusel lubada kuni 6,6 m kõrguse hoone, seega kehtiva detailplaneeringu alusel ei saa lubada 7,5 m kõrguse elamu ehitamist.

PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist võib PlanS § 125 lg 5 alusel kohalik omavalitsus lubada Luige tn 10 krundile ilma detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel püstitada ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kuna kavandatav ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning ühisplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka ühisplaneeringus määratud muude tingimustega. Ühisplaneeringuga on lubatud kuni 2-korruselise elamu rajamine ja kuna naabruses asuval Luige tn 6 krundil on (katastriüksuse tunnus 34901:010:0167) on ehitisregistri andmetel 9 m kõrgune, Luige tn 12 krundil (katastriüksuse tunnus 34901:010:0368) 5,8 m kõrgune ja Luige tn 9 krundil (katastriüksuse tunnus 34901:010:0365) 7,5 m kõrgune hoone, siis sobitub kavandatav Luige tn 10 elamu mahult piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestab piirkonna hoonestuslaadi.

Otsuse eelnõu on saadetud arvamuse avaldamiseks **XX.04.2019. a kirjaga nr . Määratud tähtajaks**

Lähtudes eeltoodust, otsuse lisas toodud kaalutlustest ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2, lõiked 2 ja 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 04.11.2003. a korraldusega nr 750 kehtestatud „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ Luige tn 10 krundi osas (krunt positsiooniga 34) kehtetuks. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise skeem on käesoleva otsuse lisa 2.
2. Saaremaa Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamisest omanikke.

3. Saaremaa Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu osalisest kehtetuks tunnistamisest maakonnalehes, Saaremaa valla infolehes Saaremaa Teataja, Saaremaa valla veebilehel ning Ametlikes Teadaannetes.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. 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

Lisa 1: seletuskiri

Lisa 2: asendiskeem

SELETUSKIRI

Saaremaa Vallavolikogu otsuse „Kuressaare Linnavalitsuse 04.11.2003 korraldusega nr 750 kehtestatud „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ osaline kehtetuks tunnistamine Luige tn 10 (krunt positsiooniga 34) kinnistu osas“ eelnõu juurde

1. Õigusakti vastuvõtmise vajalikkuse põhjendus

1.1. Kehtiv detailplaneering

Kuressaare Linnavalitsuse 4. novembri 2003. a korraldusega nr 750 kehtestati „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ (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. Detailplaneering on ellu viidud osaliselt. Moodustatud on vajalikud 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 samuti osaliselt: detailplaneeringuga määratud elamute grupis 1, mis hõlmab Merikotka tn 11 kuni 21 ning 23, 25, 27, 29 ja 31 krunte (kokku 16 krunti), ei ole rajatud ühtegi hoonet. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind on 150-200 m², lubatud korruselisus 2. Elamute grupis 2, mis hõlmab Merikotka tn 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57 ja 59 krunte, on hoonestatud 12 krundist 5. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind on 150 m², lubatud korruselisus 1+katusekorrus. Elamute grupis 3, mis hõlmab Merikotka tn 24, Luige tn 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 ja 16 krunte, on hoonestatud 9 krundist 7. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind on 150-200 m², lubatud korruselisus 1. Elamute grupis 4, mis hõlmab Luige tn 1, 3, 5, 7, 9, 11 ja 13 krunte, Laugu tn 1, 3 ja 5 krunte ning Merikotka tn 26, 28, 30, 32, 34, 36 ja 38 krunte, on hoonestatud 17 krundist 3. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind 100 m², lubatud korruselisus 1+katusekorrus. Elamute grupis 5, mis hõlmab Luige tn 18, 22, 24 ja 26 ning Lagle tn 2, 6, 8, 10, 12, 14 ning 16 krunte, on hoonestatud 11 krundist 2. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind on 100 m², lubatud korruselisus 1. Elamute grupis 6, mis hõlmab Merikotka tn 61 ja 63, Lagle tn 1, 3, 5, 7 ja 9 ning Laugu tn 2, 4, 6, 8 ja 10 on hoonestatud 12 krundist 3 krunti. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind on 100-150 m², lubatud korruselisus 1+katusekorrus. Lahe tee ääres olevatest Tikutaja tn 1 kuni 7, Papli tn 1a ning Lahe tee 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35 ja 37 kokku 23 elamukrundist ei ole hoonestatud ühtegi. Detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind on 200 m², lubatud korruselisus 2. Kokku on elamuehituseks planeeritud olemasolevast 100 krundist hoonestatud umbes 20. Lisaks on mitmetel kruntidel käimas ehitustegevus.

Detailplaneering on Saaremaa Vallavolikogu 30.08.2018 otsusega nr 1-3/89 planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lg 1 p 2 alusel tunnistatud osaliselt kehtetuks Lagle tn 2 ja 6 kruntide osas ehk kruntidel positsioonidega 61, 62 ja 63 ning Saaremaa Vallavolikogu 28.02.2019 otsusega nr 1-3/30 Lagle tn 9, Laugu tn 10 ja Luige tn 24 kruntide osas ehk kruntidel positsioonidega 71, 80, 57 ja 58. Lagle tn 2 ja 6 krundid sooviti liita ning rajada tekkinud krundile elamu. Lagle tn 9 ja Laugu tn 10 krundid sooviti liita ilma täiendava ehitusõiguse soovita. Luige tn 24 krundil sooviti ehitusõigus määrata tulenevalt kehtivast üldplaneeringust.

1.2. Kehtiv üldplaneering

Planeeritud ala kohta 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 puhkeotstarbeline maa (golfiväljaku ala) ja elamumaa (elamukruntide 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.

1.3. Esitatud avaldus

Luige tn 10 omanik esitas 03.04.2019 Saaremaa Vallavalitsusele avalduse temale kuuluva katastriüksuse osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Luige tn 10 (katastriüksuse tunnusega 34901:010:0366, pindala 985 m², 100% elamumaa sihtotstarbega) omanik soovib katastriüksusele ehitada 7,5 m kõrgust kahekorruselist elamut ehitusaluse pinnaga 200 m².

Kehtiva detailplaneeringuga on Luige tn 10 krundile lubatud maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks 200 m², hoone võib olla 1-kordne ning maksimaalne lubatud kõrgus on 5,0 m (±1 m). Ehitusseadustiku § 27 lg 4 p 3 alusel võib pädev asutus detailplaneeringu olemasolu korral põhjendatud juhul anda ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koostamiseks projekteerimistingimusi, millega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone kõrguse muutmist, kuid mitte rohkem kui 10 protsendi ulatuses esialgselt lahendusest. Kehtiva detailplaneeringu täpsustamisel saab projekteerimistingimuste alusel lubada ehitada kuni 6,6 m kõrguse hoone ehitamist, seega detailplaneeringu kehtimisel ei saa lubada 7,5 m kõrguse elamu ehitamist.

PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu (osa) kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Kuressaare linn on PlanS § 125 lg 1 alusel detailplaneeringu kohustusega ala. Samas peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist võib PlanS § 125 lg 5 alusel kohalik omavalitsus lubada olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ilma detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel püstitada ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning ühisplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka ühisplaneeringus määratud muude tingimustega.

Luige tn 6 krundil (katastriüksuse tunnus 34901:010:0167) on ehitisregistri andmetel väljastatud ehitusluba 2-korruselise ja 9 m kõrguse 204 m² suuruse ehitisealuse pinnaga elamu ehitamiseks (ortofoto kohaselt on hoone valmis), Luige tn 12 krundil (katastriüksuse tunnus 34901:010:0368) on ehitisregistri andmetel 2-korruselise ja 5,8 m kõrgune 160 m² suuruse ehitisealuse pinnaga elamu. Üle Luige tänava asuval Luige tn 5 krundil (katastriüksuse tunnus 34901:010:0166) on ehitisregistri andmetel antud ehitusluba 1-korruselise ja 4,9 m kõrguse 174 m² ehitisealuse pinnaga elamu ehitamiseks (ortofoto kohaselt on hoone valmis). Luige tn 7 krunt (katastriüksuse tunnus 34901:010:0168) on hoonestamata. Luige tn 9 krundil (katastriüksuse tunnus 34901:010:0365) on ehitisregistri andmetel 2-korruselise 7,5 m kõrgune 128,5 m² suuruse ehitisealuse pinnaga elamu. Merikotka tn 10 katastriüksus (34901:010:0145) on 90% ühiskondlike ehitiste maa ja 10% veekogude maa ning sellele detailplaneeringuga ehitusõigust antud ei ole.

Ühisplaneeringu tingimuste järgi võib Luige tn 10 krundile rajada kuni 2-korruselise elamu, kõrguspiirangut ei ole ühisplaneeringus sätestatud. Kuna kõrvalasuvad katastriüksused on hoonestatud, Luige tn 10 krundile projekteeritava ehitise püstitamine ei ole vastuolus ühisplaneeringu tingimustega, ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestab piirkonna hoonestuslaadi, siis Saaremaa Vallavalitsus võib PlanS § 125 lg 5 alusel lubada Luige tn 10 krundile ilma detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel püstitada kuni 7,5 m kõrguse kahekorruselise elamu.

2. Milliste õigusaktidega on küsimus reguleeritud

Planeerimisalast tegevust reguleerib PlanS. PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeeringu elluviimine on PlanS § 6 p 11 kohaselt tegevus, mille eesmärgiks on planeeringus sätestatu realiseerimine ning planeeringulistest nõuetest kinnipidamise tagamine, mis on eelkõige avaliku võimu asutuse ülesanne. Planeeringut ei ole võimalik lõplikult realiseerida ehk lõpuni

ellu viia, sest planeeringulised tingimused kehtivad igal ajahetkel iga ehituse kohta. Detailplaneeringu elluviimine on pidev tegevus, mis kestab senikaua, kui detailplaneering eksisteerib. Seega on elluviimine väga lai mõiste: edasisest elluviimisest loobumine tähendab, et selle planeeringu järgi ei soovita ehitusprojekti koostada ega edaspidi ehitada. Elluviimisest loobumine tähendab, et detailplaneeringus sätestatud nõudeid ei soovita enam järgida. Samuti tähendab see, et loobutakse detailplaneeringuga antud ehitusõigusest.

3. Milliseid õigusakte on vaja tühistada või muuta õigusakti vastuvõtmisel

Otsusega tunnistatakse Kuressaare Linnavalitsuse 04.11.2003. a korraldusega nr 750 kehtestatud „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ kehtetuks Luige tn 10 (krundi positsioon 34) kinnistu osas.

4. Ülevaade õigusakti vastuvõtmisega kaasnevatest kuludest ja nende katteallikatest

Õigusakti vastuvõtmisega ei kaasne kulutusi.





5. Õigusakti eelnõu kooskõlastamine

Otsuse eelnõu saadeti **04.2019 kirjaga nr** planeeringuala katastriüksuste omanikele arvamuse avaldamiseks. Määratud tähtajaks **esitasid**

Asendiskeem Golfkompleksi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise juurde Luige tn 10 kinnistu osas



Legend

-  Kehtetuks tunnistatav osa
-  Kehtetuks tunnistatud osa
-  Kehtima jääv osa
-  Katastriüksuse piir

0 30 60 120 180 240 300 Meetrit