



OTSUS

Kuressaare

28.02.2019 nr 1-3/30

Kuressaare Linnavalitsuse 04.11.2003 korraldusega nr 750 kehtestatud „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ osaline kehtetuks tunnistamine Lagle tn 9 (krundi positsioon 71), Laugu tn 10 (krundi positsioon 80) ja Luige tn 24 (krundi positsioonid 57 ja 58) kinnistute 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 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. 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. a otsusega nr 1-3/89 planeerimiseseaduse (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.

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 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. Golfikompleksi alal on väikseima pindalaga krunt hetkel 440 m² (Luige tn 3), mille puhul ühisplaneeringuga lubatud maksimaalse täisehituse protsendi puhul oleks ehitisealune pind 132 m² (hetkel kehtiva detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind 100 m², ehitisregistri andmetel on krunt hoonestamata). Suurim krunt on 1240 m² (Merikotka tn 59), mille puhul maksimaalse täisehituse protsendi puhul oleks ehitisealune pind 248 m² (hetkel detailplaneeringuga lubatud ehitusalune pind 150 m², ehitisregistri andmetel ehitisealune pind 211 m²). 100 elamukrundist 20-le on detailplaneeringuga määratud korruselisus maksimaalselt 1, ühisplaneeringuga on lubatud kuni 2. Seega seab kehtiv detailplaneering (mis on kehtestatud enne ühisplaneeringu kehtestamist) ehitusõigusele rangemad piirangud, kui kehtiv ühisplaneering.

Luige tn 24 omanik esitas 30.11.2018 Saaremaa Vallavalitsusele avalduse temale kuuluva katastriüksuse osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks (avaldus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 30.11.2018 kirja nr 5-2/8124-1 all). Luige tn 24 (katastriüksuse tunnusega 71401:001:0756, pindala 985 m², 100% elamumaa sihtotstarbega) omanik soovib katastriüksusele ehitada ühekorrelise üksikelamu ehitusaluse pinnaga 270 m². Kehtiva detailplaneeringuga on Luige tn 24 krundi lubatud maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks 200 m², kuna Luige tn 24 krunt on moodustatud Luige tn 22 ja Luige tn 24 kruntide liitmisel, kummalgi krundil oli ehitusõigus kuni 100 m² suuruse ehitusaluse pinnaga hoone ehitamiseks. Ehitusõigust kehtival detailplaneeringul suurendada ei ole võimalik. Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist võib *PlanS* § 125 lg 5 alusel kohalik omavalitsus lubada Luige tn 24 krundile ilma detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel püstitada olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kuna ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning ühisplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka ühisplaneeringus määratud muude tingimustega. Kuna Luige tn 24 katastriüksuse pindala on 986 m², võib ühisplaneeringu alusel olla krundi täisehituse % maksimaalselt 30% ehk kuni 295,8 m². Siin mõeldakse käesoleval hetkel ehitisealust pinda, mis on definitsioonina kasutusel hetkel kehtivas ehitusalastes õigusaktides.

Lagle tn 9 ja Laugu tn 10 omanik esitas 07.12.2018 Saaremaa Vallavalitsusele avalduse temale kuuluvate katastriüksuste liitmiseks ja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks (avaldus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 07.12.2018 kirja nr 5-2/8450-1 all). Avaldus hõlmab Lagle tn 9 katastriüksust (katastritunnus 34901:010:0157, pindala 546 m², 100% elamumaa sihtotstarbega) ja Laugu tn 10 katastriüksust (katastritunnus 34901:010:0385, 566 m², 100% elamumaa sihtotstarbega). *PlanS* § 126 lg 6 kohaselt on katastriüksuse moodustamise aluseks detailplaneeringus määratud krunt. Kehtivas detailplaneeringus on lubatud teatud piirkondades kruntide liitmine, kuid see ei kohaldu avalduses nimetatud kruntidele. Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Lagle tn 9 ja Laugu tn 10 katastriüksustel on need võimalik omaniku avalduse alusel liita.

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

Otsuse eelnõu on saadetud arvamuse avaldamiseks 18.12.2018. a kirjaga nr 5-2/8679-1. Määratud tähtjaks esitasid oma kirjaliku arvamuse Luige tn 18 ja Luige tn 26 katastriüksuste omanikud. Mõlemad omanikud soovisid olla edaspidi kaasatud Luige tn 24 katastriüksuse projekteerimistingimuste väljastamise menetlusse. Lisaks tundsid mõlemad omanikud huvi võimaliku ehitusõiguse kohta Luige tn 24 katastriüksusel peale Golfikompleksi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist sellel krundil. Saaremaa Vallavalitsus vastas omanikele 21.01.2019 kirjaga nr 5-2/8679-4, kus selgitas täiendavalt Luige tn 24 katastriüksuse ehitustingimusi tulenevalt kehtivast ühisplaneeringust ning lubas kaasata isikud projekteerimistingimuste menetlusse. Kummaski kirjas ei olnud otseselt vastuväiteid Golfikompleksi detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise kohta.

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 osaliselt kehtetuks Kuressaare Linnavalitsuse 04.11.2003. a korraldusega nr 750 kehtestatud „Golfikompleksi detailplaneeringu II etapp“ Lagle tn 9, Laugu tn 10 ja Luige tn 24 kruntide osas. 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

