

## SELETUSKIRI

Saaremaa Vallavolikogu otsuse „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“ 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, lubatud korruselisus 2. Kokku on elamuehituseks planeeritud olemasolevast 100 krundist hoonestatud umbes 20. Lisaks on mitmetel kruntidel käimas ehitustegevus.

Detailplaneering on Saaremaa Vallavolikogu 30. augusti 2018. a otsusega nr 1-3/89 planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lg 1 p 2 alusel tunnistatud kehtetuks Lagle tn 2 ja 6 kruntide osas ehk kruntidel positsioonidega 61, 62 ja 63, kuna nimetatud kruntide omanik soovis detailplaneeringust erinevalt krundid liita ja suurendada ehitusõigust. Käesolevaks hetkeks on Lagle tn 2 ja 6 krundid liidetud ja väljastatud on projekteerimistingimused elamu projekteerimiseks.

#### 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 m<sup>2</sup> 20% ja lubatud korruselisus on kuni 2.

### **1.3. Esitatud avaldused**

#### **1.3.1. Luige tn 24 osas**

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. a kirja nr 5-2/8124-1 all). Luige tn 24 (katastriüksuse tunnusega 71401:001:0756, pindala 985 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa sihtotstarbega, detailplaneeringus krundid positsioonidega 57 ja 58) omanik soovib katastriüksusele ehitada ühekorruselise üksikelamu ehitusaluse pinnaga 270 m<sup>2</sup>. Kehtiva detailplaneeringuga on Luige tn 24 krundi lubatud maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks 200 m<sup>2</sup>, kuna Luige tn 24 krunt on moodustatud Luige tn 22 ja Luige tn 24 kruntide liitmisel, kummalgi krundil oli ehitusõigus kuni 100 m<sup>2</sup> suuruse ehitusaluse pinnaga hoone ehitamiseks. Ehitusõigust kehtival detailplaneeringul ehitusseadustiku § 27 kohaselt muuta ei saa. Seega suurema ehitusõiguse saamiseks on vajalik detailplaneering Luige tn 24 krundi osas kehtetuks tunnistada. Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist võib PlanS § 125 lg 5 alusel kohalik omavalitsus lubada ilma detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel püstitada olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kuna ehitis 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 üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

Luige tn 24 kõrval asuvatele Luige tn 18 krundile (katastriüksuse tunnus 34901:010:0586) on ehitisregistri andmetel väljastatud ehitisluba 1-korruselise 339 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga elamu ehitamiseks (ortofoto kohaselt on hoone valmis) ja Luige tn 26 krundile (katastriüksuse tunnus 34901:010:0493) on ehitisregistri andmetel väljastatud ehitisluba 1-korruselise 271 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga elamu ehitamiseks (ortofoto kohaselt on hoone samuti valmis). Üle Luige tänava asuvale Lagle tn 2 krundile (katastriüksuse tunnus 71401:001:0740) on väljastatud projekteerimistingimused 1-korruselise kuni 325 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga elamu projekteerimiseks ning Lagle tn 1 krundile (katastriüksuse tunnus 34901:010:0148) on ehitatud 90,6 m<sup>2</sup> suurune 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 24 krundile rajada kuni 2-korruselise elamu maksimaalse ehitisealuse pinnaga 295,5 m<sup>2</sup>. Seega kuna kõrvalasuvad katastriüksused on hoonestatud, ehitise püstitamine ei ole vastuolus ühisplaneeringu tingimustega, ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda ning arvestab piirkonna hoonestuslaadi, siis Saaremaa Vallavalitsus võib PlanS § 125 lg 5 alusel lubada Luige tn 24 krundile ilma detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel püstitada 270 m<sup>2</sup> suuruse elamu.

#### **1.3.2. Lagle tn 9 ja Laugu tn 10 osas**

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. a kirja nr 5-2/8450-1 all). Avaldus hõlmab Lagle tn 9 katastriüksust (katastriüksuse tunnus 34901:010:0157, pindala 546 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa sihtotstarbega, detailplaneeringus krunt positsioon 71) ja Laugu tn 10 katastriüksust (katastriüksuse tunnus 34901:010:0385, 566 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa sihtotstarbega, detailplaneeringus krunt positsioon 80). Ehitisregistri andmetel on Lagle tn 9 krundil 2-korruseline ja 155 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga elamu, Laugu tn 10 krunt on hoonestamata. Praegust Laugu tn 10 krundi omanik hoonestada ei soovi.

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 kruntide osas võib need kokku liita. Ehitusõigus on vajadusel võimalik edaspidi anda PlanS § 125 lg 5 alusel väljastatavate projekteerimistingimuste alusel.

## **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“ osaliselt kehtetuks Lagle tn 9 (krundi positsioon 71), Laugu tn 10 (krundi positsioon 80) ja Luige tn 24 (krundi positsioonid 57 ja 58) kinnistute osas.

## **4. Ülevaade õigusakti vastuvõtmisega kaasnevatest kuludest ja nende katteallikatest**

Õigusakti vastuvõtmisega ei kaasne kulutusi.

## **5. Õigusakti eelnõu kooskõlastamine**

Otsuse eelnõu saadeti 18.12.2018. a kirjaga nr 5-2/8679-1 planeeringuala katastriüksuste omanikele arvamuse avaldamiseks. 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. a 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.