



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare linnas Ida-Niidu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Õie tn 2 katastriüksuse osas

Kuressaare Linnavalitsuse 3. märts 1997. a korraldusega nr 120 kehtestati Kuressaare linnas Ida-Niidu detailplaneering / Marientali elamukvartali detailplaneerimise projekt (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurusega ca 25 ha asub Kuressaare linnas, planeeringuala on nähtav otsuse lisas toodud asendiplaanil. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli uus elamukvartal võimalikult loogiliselt siduda olemasoleva tänavate võrguga ja püüda jätkata hoonestamist nii, et kasutades olemasolevaid elamuid tekiks tänavate, õuede süsteem, mis mastaabilt oleks vastuvõetav linnale. Planeeringu kohaselt oli planeeringu koostamise ajal elamukvartalis üks 210-kohaga lasteaed, kuid planeeriti reserveeritud maa-alale 140-kohalist lastepäevakodu lisaks, sest olemasoleva lasteaia võimsus oli ennast ammendamas. Lastepäevakodu vahetus naabruses oli planeeritud laste spordiväljak koos jalgrattasõiduradadega.

Detailplaneeringualasse kuulub ka Õie tn 2 katastriüksus (katastritunnus 34901:004:0157, katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 9919 m²). Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale lennuvälja kaitsevöönd, sideehitise kaitsevööndid ja surveseadme kaitsevööndid. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Õie tn 2 katastriüksusele planeeritud lastepäevakodu ja laste spordiplats koos jalgrattasõidu rajaga. Detailplaneeringu seletuskirjas krundi ehitusõigust määratud ei ole, kuid planeeringujoonisel on kajastatud hoone eeldatav asukoht.

Õie tn 2 katastriüksus on kompaktse nelinurkse kujuga, millel asub terviklahendusega lasteaiakompleks koos mänguväljakute ja haljastusega. Ehitisregistri andmete kohaselt asub katastriüksusel hoonetena lasteaed (ehitisregistri kood 106007486, ehitatud 1989. aastal) ja ajutine moodulhoone (ehitisregistri kood 121412168, paigaldatud 2024. aastal), rajatistena 4 paviljoni (ehitisregistri koodid 20382774, 220382775, 220382776 ja 220382777) ja mänguväljak (ehitisregistri kood 221469046).

Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on hetkel ühiskondlike ehitiste maa 100%. Kõlvikuliselt koosseisult on Õie tn 2 katastriüksus tervikuna muu maa. Ligipääs katastriüksusele toimub avalikult kasutatavate Õie tänava (tee nr 3491360), Raja tänava (tee nr 3490820) ja Õie tn 2a (katastritunnus 34901:004:0192) katastriüksusel asuva parkimisala kaudu.

Ida-Niidu detailplaneeringut on Õie tn 2 katastriüksuse osas osaliselt ellu viidud, kuid mitte planeeringujoonisel näidatud katastriüksuste struktuuri ja lasteaia asukoha osas. Õie tn 2 ja Õie tn 2a kruntimine ei ole teostatud vastavalt planeeringujoonisele ning lasteaiahoone asukoht on erinev planeeringujoonisel näidatust.

Õie tn 2 katastriüksuse kõrval asuva Õie tn 2a katastriüksusel kehtib Õie tn 2a detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. aprill 2001.a. otsusega nr 48). Detailplaneeringu eesmärgiks on laste spordirajatiste planeerimine.

Saaremaa vald Õie tn 2 katastriüksuse omaniku ja detailplaneeringu koostamise korraldajana leiab, et Õie tn 2 katastriüksuse osas on detailplaneering vaja kehtetuks tunnistada, kuna detailplaneeringut ei ole lahenduse kohaselt ellu viidud ja seda ka ei soovita selliselt ellu viia. Ülejäänud planeeringuala osas jääks detailplaneering kehtima.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt tuleks lähtuda Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuar 2012. a määrusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub Õie tn 2 katastriüksus asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala hõlmab: tervishoiu- ja hoolekandeadutuse maad; teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Ühisplaneeringus ei eristata ühiskondlikku maad kuuluvuse järgi munitsipaal-, riigi või eraomandisse. Üldjuhul kehtib arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus. Ühisplaneering toob veel välja, et üks üldistest linnakeskkonda puudutavatest strateegilistest eesmärkidest aastani 2020 (*ja kindlasti võtab vallavalitsus selle sihi ka edaspidi*) on vajadusi rahuldavad sportimispaigad, nende efektiivsem majandamine; elurajoonides ja puhkealadel laste mänguväljakute ja spordiplatside olemasolu.

Planeerimisseaduse (*edaspidi PlanS*) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Kuressaare linn on PlanS § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Õie tn 2 katastriüksusel asub lisaks lasteaiahoonele ajutine moodulhoone (täiendab lasteaiahoonet), mida soovitakse muuta püsiva iseloomuga hooneks ehk soovitakse ehitusloakohustuslikku hoone püstitamist, mis tegelikkuses on juba püstitatud. Kuna moodulhoone oma olemuselt, kasutamise otstarbalt (koolieelne lasteasutus), ruumilt ja mahult sobitub Õie tn 2 katastriüksusele ning on osa lasteaiakompleksist, siis on võimalik lasteaiamoodulhoonele anda ehitusõigus pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist.

Vastavalt PlanS § 125 lõike 5 punktile 1 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Seega on võimalik anda ehitusõigus läbi avatud menetlusega projekteerimistingimuste, mis on eelduseks, et muuta moodulmaja püsiva iseloomuga hooneks. Tulenevalt eelnevast ei ole otstarbekas algatada pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist uue detailplaneeringu koostamist.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse põhimõttega, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähem koormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Saaremaa Vallavolikogu hinnangul on võimalik soovitud tulemus saada ilma uut detailplaneeringut koostamata, mis on lihtsam ja kiireim viis.

Detailplaneeringu koostamise ajal oli piirkonnas üks lasteaed, mis kattis valdava osa piirkonna lasteaiakohtade vajadusest, kuid korterelamute ehitamisega tõusis ka lasteaiakohtade vajadus. Seega ehitati 1989. aastal Kuressaare Ida-Niidu Lasteaed. Piirkonnast lammutati 2008./2009. aastal Saare EPT lasteaed Tallinna tn 64 (katastritunnus 34901:004:0238) katastriüksusel, kuid lammutamise järgselt uut lasteaeda piirkonda asemele ei ole ehitatud. Arvestades seda, et tegu on tiheasustatud korterelamute piirkonnaga, millele lasteaiakasutajate poolest annavad lisa Kudjape aleviku ja Muratsi poolsaare elanikud, on lasteaiakohtade vajadus säilinud. Tulenevalt eelpool nimetatud vajadusest paigaldati 2024. aastal Õie tn 2 katastriüksusele ajutine moodulhoone, mis katab lasteaiakohtade vajaduse.

Hetkel kehtiv Ida-Niidu detailplaneering ei käsitle arhitektuursete ja ehituslike parameetrite osas ehitusõigust, mille toob välja PlanS § 126 lõige 4 (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus; asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus). Detailplaneering koostati 1984. aastal ehk ca 40 aastat tagasi, kehtestati 1997. aastal ehk ca 27 aastat tagasi. Ajaga on muutunud õigusaktid, ruumiline vajadus jms. Detailplaneeringu puhul ei ole enam tegu ajakohase dokumendiga, mis käsitleks ehitusõigust kaasaegsetele nõuetele vastavalt.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda ja PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Saaremaa vald planeeringu koostamise korraldajana ja planeeritava kinnistu omanikuna soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Ida-Niidu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Õie tn 2 katastriüksuse osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele ning kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu elluviidav.

Kaalutusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumise on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda haldusakt ehk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine puudutab. Eelnevalt tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Ida-Niidu detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Õie tn 2 katastriüksuse osas on põhjendatud, kuna katastriüksuse omanik on avaldanud selleks vastavat soovi, detailplaneeringut ei ole ellu viidud vastavalt detailplaneeringus toodule ja selliselt ei plaanita seda ka ellu viia, moodulhoonele on võimalik ehitusõigus anda ka projekteerimistingimustega ehk siis eeldatavasti ei ole kavandatava tegevuse jaoks detailplaneeringu koostamine vajalik, vaid lähtuda saab kehtivast üldplaneeringust.

Haldusorganipoolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, planeeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks on kohaliku omavalitsuse üksus.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitada kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

Eelnõu saadeti Ida-Niidu detailplaneeringu planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja Õie tn 2 katastriüksuse piirinaabritele arvamuse andmiseks xx.02.2025 kirjadega nr xx ja korteriühistutele kirjaga nr xx. Kirjades määratud tähtjaks esitas...

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet xx.02.2025 kirjaga nr xx ja Transpordiamet xx.02.2025 kirjaga nr xx.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 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 3. märts 1997. a korraldusega nr 120 kehtestatud Kuressaare linnas Ida-Niidu detailplaneering osaliselt kehtetuks Õie tn 2 katastriüksuse osas.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees