



OTSUS

Kuressaare

28.02.2020 nr 1-3/12

Kuressaare Linnavalitsuse 19. mai 1998. a korraldusega nr 414 kehtestatud Pihla tee endise sõjaväeosa detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine

Kuressaare Linnavalitsuse 19. mai 1998. a korraldusega nr 414 on kehtestatud Pihla tee endise sõjaväeosa detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Detailplaneeringuga planeeriti krundid endises sõjaväeosas Kuressaare linnas praeguse Arhiivi, Kaare, Sirge ja Marientali tänava ääres.

Detailplaneeringu ala hõlmab järgmisi katastriüksusi:

- 1) Kaare tn 6 (katastritunnus 34901:012:0011, ühiskondlike ehitiste maa 100%, ehtisregistri (edaspidi *ehr*) andmetel asub katastriüksusel kogudusehoone);
- 2) Kaare tn 8 (katastritunnus 34901:012:0126, ärimaa 100%, ehr-i andmetel kauplus);
- 3) Kaare tn 10 (katastritunnus 34901:012:0137, elamumaa 100%, ehr-i andmetel korterelamu);
- 4) Kaare tn 12 (katastritunnus 34901:012:0138, elamumaa 100%, ehr-i andmetel korterelamu);
- 5) Kaare tn 3 (katastritunnus 34901:012:0128, ärimaa 100%, ehr-i andmetel kasarm);
- 6) Kaare tn 5 (katastritunnus 34901:012:0081, elamumaa 100%, ehr-i andmetel elamu ja kuur);
- 7) Kaare tn 7 (katastritunnus 34901:012:0080, elamumaa 100%, ehr-i andmetel korterelamu);
- 8) Sirge tn 2 (katastritunnus 34901:012:0136, elamumaa 100%, ehr-i andmetel korterelamu);
- 9) Sirge tn 4 (katastritunnus 34901:001:0090, üldkasutatav maa 100%, ehr-i andmetel hoonestamata);
- 10) Arhiivi tn 1 (katastritunnus 34901:012:0130, ühiskondlike ehitiste maa 100%, ehr-i andmetel arhiiv ja garaaž);
- 11) Arhiivi tn 3 (katastritunnus 34901:012:0125, ärimaa 100%, ehr-i andmetel hoonestamata);
- 12) Arhiivi tn 5/7 (katastritunnus 34901:012:0045, tootmismaa 100%, ehr-i andmetel laohooned);
- 13) Arhiivi tn 4//Sirge tn 3//5 (katastritunnus 34901:012:0056, tootmismaa 50%, ärimaa 50%, ehr-i andmetel kasarmud);
- 14) Arhiivi tn 6 (katastritunnus 34901:012:0097, tootmismaa 50%, ärimaa 50%, ehr-i andmetel hoonestamata, ortofotolt on hoone näha);
- 15) Arhiivi tn 8 (katastritunnus 34901:012:0059, tootmismaa 100%, ehr-i andmetel hoonestamata, ortofotolt on hoone näha);
- 16) Arhiivi tn 12//14 (katastritunnus 34901:012:0046, tootmismaa 100%, ehr-i andmetel laohooned);
- 17) Arhiivi tn 16 (katastritunnus 34901:012:0018, tootmismaa 100%, ehr-i andmetel konserveerimishoone);
- 18) Arhiivi tn 18 (katastritunnus 34901:012:0096, ärimaa 100%, ehr-i andmetel lammutatav sidehoone);
- 19) Arhiivi tn 20 (katastritunnus 34901:012:0123, ärimaa 100%, ehr-i andmetel lammutatav koerte varjupaik);
- 20) Marientali tee 9 (katastritunnus 34901:012:0062, ärimaa 100%, ehr-i andmetel laohoone);
- 21) Marientali tee 11 (katastritunnus 34901:012:0073, tootmismaa 50%, ärimaa 50%, ehr-i andmetel hoonestamata, ortofotolt on hoone näha);
- 22) Marientali tee 13 (katastritunnus 34901:012:0102, tootmismaa 100%, ehr-i andmetel tootmishoone);

- 23) Arhiivi tänav L1 (katastritunnus 34901:012:0148, transpordimaa 100%);
- 24) Sirge tänav (katastritunnus 34901:012:0150, transpordimaa 100%);
- 25) osaliselt Kaare tänav (katastritunnus 34901:012:0147, transpordimaa 100%).

Detailplaneeringu eesmärgiks on ala hoonetele teenindusmaade määramine, perspektiivsete ehitusvõimaluste määramine, maa-alale aadresside ja maakasutuse kitsenduste määramine. Detailplaneeringuga on määratud krundid erinevate katastriüksuse sihtotstarvetega nagu tootmismaa, ärimaa, sotsiaalmaa, elamumaa, riigikaitsemaa, jäätmehoidlammaa, transpordimaa ja üldmaa. Detailplaneeringuga on planeeritud mõned uued hooned, kuid sisuliselt ei ole hoonestusalasid, ehitusõigusi ega -tingimusi määratud. Planeeritud hooned on nt restoraniga hotell, jäätmekäitlushoidla, kõõgiviljahoidla, turvakodu, lao- ja tööstushooned.

Planeeritud krundid on moodustatud. Enamus krunte on käesoleval hetkel hoonestatud, mõnedele hoonetele on väljastatud lammutusload, kuid on lammutamata, mõned olemasolevad hooned on amortiseerunud ja kasutusest väljas.

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 erinevad maakasutuse juhtotstarbed:

- 1) asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala, mis hõlmab tervishoiu- ja hoolekandeadutuse maad; teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad;
- 2) rida- ja korterelamu ala, mille all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala, lubatud on ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu);
- 3) kaubandus-teenindusala, kus eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ja lubatud on tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni);
- 4) ettevõtlusalala, mille all mõistetakse ühisplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga, v.a tootmishoone laiendamiseks või selle kõrvalhoone püstitamiseks;
- 5) haljasala, mida üldjuhul ei hoonestata.

Planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lg 6 kohaselt tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Saaremaa vallale on esitatud projekteerimistingimuste taotlus Arhiivi tn 18 katastriüksusele ning huvi on tuntud ehitusvõimaluste vastu Arhiivi tn 20 katastriüksusel. Saaremaa vald analüüsis esitatud ehitussoove, detailplaneeringu sisu ja olemasolevat olukorda ning peab oluliseks järgmisi asjaolusid:

- 1) 1998. aastal kehtestatud detailplaneering on oma olemuselt pigem krundijaotusplaan kui tänapäevane planeerimisdokument. Vastavalt ehitusseadustiku § 42 lõikele 1 antakse ehitusluba, kui esitatud ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige detailplaneeringule. Kehtivas detailplaneeringus pole aga käsitletud PlanS § 126 toodud ülesandeid, mh pole detailplaneeringuga määratud krundi hoonestusala (markeeritud on vaid olemasolevad hooned ja uusehituse asukohad), konkreetset ehitusõigust ega ehitiste ehituslikke, arhitektuurseid ega kujunduslikke tingimusi, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikku asukohta, liikluskorralduse põhimõtteid, haljastust ja heakorrastust, mistõttu seda ei saa aluseks võtta ehitusloa andmisel. Lisaks on ka detailplaneeringus sätestatud, et ehitustööde alustamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused;
- 2) detailplaneeringuala krundid on enamuses hoonestatud, vaid Arhiivi tn 3 ja Sirge tn 4 katastriüksused on hoonestamata;
- 3) detailplaneeringu edasine kehtimine pigem takistab piirkonna tänapäevast ruumilist arengut ja tekitab mitmeti tõlgendamist;

- 4) Kuressaare linn on PlanS § 125 lg 1 kohaselt detailplaneeringu kohustusega ala. Lisaks on ühisplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustus tootmishoone ehitamiseks ettevõtluselale. Samas annab PlanS § 125 lg 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. Kuna planeeringuala on suures osas hoonestatud, on ehitusõigus võimalik anda projekteerimistingimuste alusel lähtuvalt PlanS § 125 lg 5, kui on täidetud vastavad tingimused. Kui soovitakse ettevõtluselale uut tootmishoonet rajada, tuleb koostada uus detailplaneering.

Kohalikul omavalitsusel on õigus kaaluda, kas tema haldusterritooriumil kehtiv detailplaneering on endiselt aja- ja asjakohane või mitte ning kas detailplaneeringu lahendus vastab kehtivate õigusaktide nõuetele, piirkonna hoonestusele ja majanduslikele vajadustele. Eeltoodud asjaolusid arvesse võttes leidis Saaremaa vald, et kuna kehtiv detailplaneering ei ole aja- ega asjakohane ning ei määra krundi hoonestusala, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja-rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikku asukohta, ehitise ehituslikke, arhitektuurseid ja kujunduslikke tingimusi, liikluskorralduse põhimõtteid ega haljastust ja heakorraldust, pidas Saaremaa vald otstarbekaks antud detailplaneeringu kogu ulatuses kehtetuks tunnistada.

PlanS § 140 lg 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks PlanS § 127 lg 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Kehtiva detailplaneeringu materjalidest ei ole tuvastatav, milliste ametiasutustega detailplaneering selle koostamise ajal kooskõlastati. Hetkel kehtiva PlanS redaktsiooni ja Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a 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 vald vajalikuks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsust Päästeametile kooskõlastamiseks esitada. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saadeti arvamuse avaldamiseks planeeringuala maaomanikele 3. detsembri 2019. a kirjaga nr 5-2/7938-1. Kirjas määratud tähtaja jooksul laekus Saaremaa vallale kaks arvamust:

- 1) Kaare tn 12 korteriühistu poolt (kiri registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 17. detsembril 2019. a nr 5-2/7938-3), kus toetati elu edasiarendavaid otsuseid, kuid väljendati kartust, kuivõrd uus kehtestatav detailplaneering arvestab korteriühistu huve.
30.12.2019 Saaremaa Vallavalitsuse ehitus- ja planeeringuosakonnas toimunud kohtumisel korteriühistu esindajatega selgitati täiendavalt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega seotud asjaolusid ja edaspidiseid võimalusi. Korteriühistu esindajad nõustusid detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega;
- 2) Marientali tee 11 krundi omanikult (kiri registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 16. detsembril 2019. a nr 5-2/7938-2), kes ei olnud nõus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega. Kuna ka täiendaval selgitamisel jäi omanik oma arvamuse juurde, jäetakse Marientali tee 11 krundi osas detailplaneering kehtima ning Pihlta tee endise sõjaväeosa detailplaneering tunnistatakse osaliselt kehtetuks ülejäänud detailplaneeringu ala ulatuses.

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

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Kuressaare Linnavalitsuse 19. mai 1998. a korraldusega nr 414 kehtestatud „Pihtla tee endise sõjaväeosa detailplaneering“ (koostanud OÜ Saare Ehitusprojekt ja Kuressaare Linnavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakond) Kaare tn 6, Kaare tn 8, Kaare tn 10, Kaare tn 12, Kaare tn 3, Kaare tn 5, Kaare tn 7, Sirge tn 2, Sirge tn 4, Arhiivi tn 1, Arhiivi tn 3, Arhiivi tn 5/7, Arhiivi tn 4//Sirge tn 3//5, Arhiivi tn 6, Arhiivi tn 8, Arhiivi tn 12//14, Arhiivi tn 16, Arhiivi tn 18, Arhiivi tn 20, Marientali tee 9, Marientali tee 13, Arhiivi tänav L1, Sirge tänav ja osaliselt Kaare tänav osas. Detailplaneeringuala skeem on käesoleva otsuse lisa.
2. Saaremaa Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest planeeringualal asuvate kinnisasjade omanikke.
3. Saaremaa Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest maakonnalehes, vallalehes Saaremaa Teataja, Saaremaa valla veebilehel ning riiklikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.
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

