



Kuressaare Linnavolikogu

O t s u s

Kuressaare

28. mai 2015 nr 34

Kuressaare Linnavolikogu 23. märtsi 2006 otsusega nr 22 „Tolli tn 12 detailplaneeringu muudatuse kehtestamine“ kehtestatud detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu osas

Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu, suurusega 858 m², asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal. Kinnistule on ehitusõigus määratud Kuressaare Linnavolikogu 23. märtsi 2006 otsusega nr 22 kehtestatud „Tolli tn 12 detailplaneeringu muudatuse kehtestamine“ detailplaneeringus (edaspidi Tolli tn 12 detailplaneering). Lisaks hõlmab Tolli tn 12 detailplaneering ka Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu põhjaküljel paiknevat Pikk tn 14 kinnistut, pindalaga 1077 m² ja Tolli tn 12 lõunaküljel paiknevat Tiigi tänavat. Detailplaneeringu koostamise algatamisel oli planeeringu eesmärgiks ajaloolise Tiigi tänavajoone taastamine ja omaette kinnistu moodustamine Tolli 12 ja Tiigi tänava maa-ala vahele jäävast alast. Detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud Kuressaare linna üldplaneeringu kohaselt paiknes kinnistu kesklinna segahoonestusalal. Tolli tn 12 detailplaneering on ellu viidud - Pikk tn 14 ja Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistute sihtotstarbeks on määratud 100% elamumaa, transpordimaa sihtotstarbega Tiigi tänava krunt on moodustatud. Tiigi tn 2//Tolli tn 12 krundile on ehitatud kaks hoonet, millele on määratud eraldi aadressid: Tolli tn 12 ja Tiigi tn 2. Kuressaare Linnavalitsuse 23. septembri 2008 korralduse kohaselt väljastati Tolli tn 12 ja Tiigi tn 2 hoonetele kasutusluba ehitiste kasutamise otstarbega – “muu kolme või enama korteriga elamu“.

Osaihing Kuressaare Kommunaalprojekt esitas Kuressaare Linnavalitsusele 12. jaanuaril 2014 projekteerimistingimuste taotluse Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistul asuva Tiigi 2 korterelamu korterite 2 ja 3 rekonstrueerimiseks, et võtta Tiigi tn 2 korterid 2 ja 3 kasutusele äriruumidena (bürooruumidena). Projekteerimistingimusi ei väljastatud, kuna kehtiv Tolli tn 12 detailplaneering nägi ette krundi maakasutuse sihtotstarbeks üksnes elamumaa.

Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistul asuvates hoonetes on 10 korteriomandit, millel on kokku 14 omanikku.

24. oktoobril 2014 esitasid Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu mõned kaasomanikud taotluse Tolli tn 12 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu osas, kuna soovitakse Tolli tn 12 detailplaneeringu edasisest elluviimisest loobuda ning seeläbi luua võimalus Tiigi tn 2 hoones asuvate korterite 2 ja 3 kasutusotstarbe muutmiseks eluruumidest bürooruumiks.

Käesoleval ajal kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt paikneb Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu vanalinna segahoonestusalal, kus on lubatud maakasutuse sihtotstarbed elamumaa, sotsiaalmaa ja ärimaa. Tolli tn 12 detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise järgselt Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu osas oleks kooskõlas Kuressaare ja Kaarma ühisplaneeringu järgse juhtotstarbega võimalik väljastada projekteerimistingimused Tiigi tn 2 hoones paikneva korteri 2 büroopinnaks ümber ehitamiseks ja muuta maakatastriseaduse § 18 lg 5 alusel Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu sihtotstarve elamumaast osaliselt ärimaaks ehitusseaduse kohases ehitusloas nimetatud ehitise kasutamise otstarbe või otstarvete alusel.

Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 9 lg 1 kohaselt on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Riigikohus on 8. mai 2014 kohtulahendis nr 3-3-1-9-14 kujundanud seisukoha, et üldplaneering peaks olema planeerimisseaduse mõtte kohaselt püsivam, aga detailplaneeringu ülevaatamise kohustus on omavalitsusel planeerimisseaduse PlanS § 29 lg 1 punkti 2 kohaselt vähemalt nelja aasta möödumisel planeeringu kehtestamisest, millest lähtuvalt on ka Kuressaare Linnavolikogu 19. juuni 2014 otsusega nr 32 „Kuressaare üldplaneeringu ülevaatamine“ kohustanud linnavalitsust üle vaatama kehtivaid detailplaneeringuid ja vajadusel esitama vastavad otsused volikogule kehtetuks tunnistamise üle otsustamiseks. Riigikohtu seisukohalt ei saa isik enam loota detailplaneeringu kehtimajäämisele pärast seda, kui omavalitsus on teavitanud isikut, et ta asub detailplaneeringut ümber vaatama ja kaalub selle kehtetuks tunnistamist.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu osas ei riku avaldust mitte esitanud kaasomanike ega naaberkiinnistute omanike õigusi, kuivõrd Tolli tn 12 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei tekita iseenesest veel õiguslikke tagajärgi – sealjuures ei muutu kinnistu katastriüksuse sihtotstarve, krundi ehitusmaht ega võimalike servituutide seadmise võimalused.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise protsessi käigus on lähtutud haldusmenetlusele esitatud nõuetest.

Tulenevalt planeerimisseaduse § 27 lg 1 ja 2, § 29 lg 1 p 2, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, haldusmenetluse seaduse § 64 lg 1, 2 ja 3, § 68 lg 2, § 70 lg 1, Kuressaare Linnavolikogu 17. juuni 2004 määruse nr 19 „Kuressaare linna ehitusmäärus“ § 4 lg 1 p 4 ja Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu kaasomanike avaldusest ning arvestades juurdelisatud seletuskirjas (lisa 1) esitatud kaalutlusi ja põhimotiive detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks:

Kuressaare Linnavolikogu o t s u s t a b

1. Tunnistada kehtetuks Kuressaare Linnavolikogu 23. märtsi 2006 otsusega nr 22 kehtestatud „Tolli tn 12 detailplaneeringu muudatuse kehtestamine“ Tiigi tn 2//Tolli tn 12 osas vastavalt lisatud skeemile (lisa 2).
2. Avaldada otsus ajalehes, milles Kuressaare linn avaldab ametlikke teadaandeid ning teha otsus teatavaks Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu kaasomanikele ja nende esindajatele.
3. Otsust on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajas (Rüütli tn 19, 80090 Pärnu) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Toomas Takkis
Linnavolikogu esimees

Lisa
Kuressaare Linnavolikogu 28.05.2015
otsusele nr 34

Seletuskiri Kuressaare Linnavolikogu otsuse „Kuressaare Linnavolikogu 23. märtsi 2006 otsusega nr 22 kehtestatud „Tolli tn 12 detailplaneeringu muudatuse kehtestamine“ osaline kehtetuks tunnistamine Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu osas” juurde

SENINE MENETLUSE KÄIK JA TÄHTSUST OMAVAD ASJAOLUD

1. Kuressaare Linnavalitsuse 8. novembri 2005 korraldusega nr 689 algatati Tolli tn 12 detailplaneeringu muudatus. Korralduse lisaks olnud lähteseisukohtades sätestati, et detailplaneeringu koostamise eesmärki järgmiselt: Tiigi tänava ajaloolise joone taastamine ja omaette kinnistu moodustamine Tolli 12 ja Tiigi tänava maa-ala vahele jäävast alast.

Detailplaneeringut tutvustaval arutelul 1. veebruaril 2006 oli jutuks üksnes naaberkinnistule Pikk tn 14 pääsemise teema. Planeeritavate hoonete täpne kasutus ei olnud planeerimisprotsessi jooksul kordagi aktiivselt arutluste teemaks. Detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise ajal kehtinud „Kuressaare linna üldplaneering 2010“ nägi planeeritud maa-ala ette kui kesklinna segahoonestusala. Elukohtade paiknemise skeemil ei olnud ala näidatud korruselamumaana.

Tolli tn 12 detailplaneering kehtestati Kuressaare Linnavolikogu 23. märtsi 2006 otsusega nr 22 „Tolli tn 12 detailplaneeringu muudatuse kehtestamine“. Detailplaneeringu järgi on Pikk tn 14 ja Tolli 12 kinnistute sihtotstarbeks määratud 100% elamumaa ning Tiigi tänava sihtotstarbeks transpordimaa. Tolli tn 12 krundile oli ette nähtud kaks hoonet, mis on käesolevaks ajaks valmis ehitatud ning millele on Kuressaare Linnavalitsuse 25. märtsi 2008 korraldusega määratud eraldi aadressid: Tolli tn 12 ja Tiigi tn 2 ning kinnistu uueks aadressiks Tiigi tn 2//Tolli tn 12. Kuressaare Linnavalitsuse 23. septembri 2008 korraldusega nr 525 „Kasutusloa andmine Tolli tn 12 ja Tiigi tn 2 korterelamud“ on kinnistul paiknevatele hoonetele väljastatud kasutusluba ehitiste kasutamiseks – “muu kolme või enama korteriga elamuna”.

2. Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule paikneb kinnistu kesklinna segahoonestusala juhtotstarbega alal, kus võimalikud krundi sihtotstarbed on elamumaa, ärimaa ja ühiskondlike hoonete maa.

3. Osühing Kuressaare Kommunaalprojekt esitas 12. jaanuaril 2014 projekteerimistingimuste taotluse Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistul asuva Tiigi 2 korterelamu korterite 2 ja 3 rekonstrueerimiseks sooviga võtta need kasutusele äriruumidena- täpsemini bürooruumidena. Projekteerimistingimusi taotletud sihtotstarbega büroopinnaks ümberehitamiseks ei väljastatud, kuna Tiigi tn 2 ehitise asub Tolli tn 12 detailplaneeringu alas, kus krundi ainuke sihtotstarve on elamumaa, kuid ehitise osa büroopinnana kasutamiseks peaks krundi sihtotstarbe muutma osaliselt ärimaaks, mida detailplaneering ette ei näe. Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 määruse nr 115 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“ § 2 lg 2 kohaselt peab katastriüksuse sihtotstarve vastama planeeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele.

Kuressaare Linnavalitsuse 1. aprilli 2014 korralduse nr 211 alusel väljastatud ehitusloa nr 7305 alusel Tiigi 2 korterid 2 ja 3 rekonstrueeriti ja liideti ning alates 16. detsembrist 2014 on kasutuses eluruumidena uue aadressiga Tiigi 2 korter 2. Selle tulemusena on Tiigi tn 2//Tolli tn 12 hoonetes kokku 10 korteriomandit ja 14 kaasomanikku.

4. 24. oktoobril 2014 (avaldust täiendatud 25. novembril 2014 ja 16. jaanuaril 2015) esitasid Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu kaasomanikud: A. Kallas, N. Sivonen, S. Õun, Inseneribüroo

TeknoPLAN OÜ, K. Mõisaäär, Osaühing Kuressaare Kommunaalprojekt ning V. ja J. Maripuu, keda esindab vandeadvokaat Liisa Linna, taotluse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu osas, kuna soovitakse detailplaneeringu edasisest elluviimisest loobuda. Avalduse eesmärk on luua võimalus Tiigi tn 2 korter 2 kasutusotstarbe muutmiseks, et see tulevikus kasutusse võtta bürooruumina. Avalduses selgitatakse, et detailplaneeringu elluviimine ei lõpe selles ettenähtud ehitusmahu ühekordse realiseerimisega ning viidatakse Riigikohtu halduskolleegiumi 30. novembri 2010 otsusele kohtuasjas nr 3-3-1-63-10, milles kohus on leidnud, et detailplaneering ei kaota kehtivust sellega kavandatu elluviimisel - seda on võimalik ellu viia korduvalt. Seega, ei ole planeerimiseaduse § 27 lg 1 mõttega vastuolus, kui ehitusmahu osas ühekordselt ellu viidud detailplaneeringu edasisest elluviimisest soovitakse loobuda. Avalduse esitajad näevad ühe võimlausena oma eesmärgi saavutamiseks uue detailplaneeringu koostamist, kuid peavad seda asjatult aja- ja ressursikulukaks, kuna sisuliselt detailplaneeringuga lahendamist vajavaid ülesandeid ei ole. Pärast kehtiva detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu osas oleks vastavuses üldplaneeringujärgse vanalinna segahoonestusala juhtotstarbega võimalik väljastada projekteerimistingimused Tiigi tn 2 hoones paikneva korteri 2 büroopinnaks ümber ehitamiseks ja muuta maakatastriseaduse § 18 lg 5 alusel Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu sihtotstarve elamumaast osaliselt ärimaaks vastavalt ehituseaduse kohases ehitusloas nimetatud ehitise kasutamise otstarbe või otstarvete alusel. Avalduse esitajad leidsid, et aastal 2006 kehtestatud detailplaneering on tänaseks sisuliselt aegunud ja pärsib linna keskusele täna omaseid polüfunktsionaalseid kasutusvõimalusi.

5. Kuressaare Linnavalitsus teavitas 26. jaanuaril 2015 Tolli tn 12 detailplaneeringust puudutatud isikuid Tolli tn 12 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise menetluse alustamisest kirjaga nr 9.1-2/14/110, milles teavitati ka teemakohase arutelu toimumisest 9. veebruaril 2015 Kuressaare Linnavalitsuses.

Kuressaare Linnavalitsuse teavituskirjas nr 9.1-2/14/110 selgitati ja põhjendati Tolli tn 12 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eesmäärke ja avalikku huvi järgnevalt:

- detailplaneeringute koostamine toimub lähiaastate ehitustegevuse lauseks. Antud detailplaneering on kehtestatud 8 aastat tagasi. Seega on kohane kaaluda kehtetuks tunnistamist;
- Tolli 12 detailplaneering hõlmab krundid Tiigi tn 2//Tolli tn 12 ja Pikk tn 14. Tiigi tn 2//Tolli tn 12 krundi osas on ehitusõigus suuremas osas realiseeritud. Planeeringualal on lubatud ehitusalune pind 525 m², ehitusregistri andmetel on hoonete ehitusalused pinnad kokku 510,7 m². Detailplaneeringu graafilise osa põhjal (joonis "projekteerimispõhimõtted" järgi) vaba ehitusala enam ei ole. Pikk tn 14 krundi osas ehitusõigus veel realiseeritud ei ole, ka ei ole selle krundi osas taotletud kehtetuks tunnistamist. Seega on asjakohane kaaluda kehtetuks tunnistamist ainult Tiigi tn 2//Tolli tn 12 krundi osas;
- Kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ka kehtiv üldplaneering) järgi on tegemist vanalinna segahoonestusalaga, kus on lubatud katastriüksuste sihtotstarbed elamumaa, ärimaa ja ühiskondlike hoonete maa. Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist lähtutakse hoone edaspidiste ümberehituste kavandamisel kehtivas üldplaneeringus lubatud juhtotstarvetest ja sihtotstarvetest;
- detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel tuleb arvestada võimalusega, et krundile võib järkjärgult või korruga tekkida korterelamu asemele segafunktsiooniga hoone. Üldplaneering annab ainult krundi lubatud juhtotstarbed. Maakasutuse detailsem liigitus määratakse detailplaneeringuga. Võimalik on kuni 100% ärihoone või põhimõtteliselt on lubatud ka ühiskondlik hoone. Muutuda võib piirkonda külastavate inimeste koosseis ja harjumused vastavalt äridele, mis hoones parasjagu toimivad;
- Vastavalt Kuressaare ehitusmäärusele arvestatakse vajalike parkimiskohtade arv tuginedes Eesti Standardile EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna parkimismäärustele. Äri- või ühiskondliku hoone korral on vajalik parkimiskohtade arv mõnevõrra suurem;

- Linna huvi on vanalinnas ööpäevringselt hästi toimiva elukeskkonna kujundamine. Sellise keskkonna kujundavadi eelkõige polüfunktsionaalsed hooned, kus päevase aktiivsuse annavad ärid, töövälisel ajal korterivaldajad. Seega pooldab kohalik omavalitsus põhimõtteliselt polüfunktsionaalset hoonet antud krundil.

- Muutused linnakeskkonnas saavad siiski toimuda arvestades korteriomanike ja teiste huvitatud isikute õigustatud ootusi.

6. Kuressaare Linnavalitsuses toimunud arutelul 9. veebruaril 2015 osalesid Pikk tn 14 ja Tolli Tiigi tn 2//Tolli tn 12 omanikud ja nende esindajad. Osalejate seisukohad jagunesid suuresti kaheks – osa toetasid detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, teine osa mitte.

Tolli tn 12 korteri nr 2 kaasomanik K. Sander-Komulainen ja tema esindaja Eesti Omanike Keskliidu jurist Andry Krass olid detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise vastu ja välistasid igasugused kokkulepped ja koostöö teiste kinnistu kaasomanikega ning leidsid, et linn ei ole piisavalt põhjendanud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise avalikku huvi ja et linn ei kaitse sellega nende korteriomanike huve, kes on ostnud korteriomandi 100% elumumaa kinnistule, usaldades, et see detailplaneering jääb kehtima. Kõik esitatud vastuväited on ajendatud kartusest, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega võivad tulevikus senistesse eluruumidesse tulla mistahes äriettevõtted, mis häirivad korterelamu elanike rahu. Lisaks märkisid nad, et tõuseb ka korteriomanike maamaks. K. Sander-Komulaineni kinnitas, et ei soovi müra suurenemist ning võõraid isikuid kinnistule (äriruumide omanike suitsetamine) ega parkijate lisandumist piirkonda, samuti leiab ta, et eeldatavalt korterite turuväärtus langeb.

Arutelul selgitasid esitasid kohaliku omavalitsuse esindajad oma seisukohti.

7. Kuressaare Linnavalitsus saatis 18. märtsil 2015 käesoleva otsuse eelnõu Tolli tn 12//Tiigi tn 2 kinnistu omanikele ja nende esindajatele tutvumiseks, mille peale esitas M. Iini, E. I. Ranta, B-P. Strombomi, K. Sander-Komulaineni ja J. H. Komulaineni esindaja jurist Andry Krass omapoolsed seisukohad nimetatud eelnõule, mille kokkuvõttes märgiti, et Tolli tn 12 planeeringu kehtetuks tunnistamise PlanS § 27 lg-s 1 sätestatud eeldused ei ole täidetud ning eelnõuga taotletav eesmärk, muuta ilma ehitise kaasomanike nõusolekuta selle sihtotstarvet ei ole lubatav.

8. Lisaks on Tiigi tn 2 // Tolli tn 12 kinnistuomanike vahel käimas kohtuvaidlused erinevates kohtutes.

TOLLI TN 12 DETAILPLANEERINGU OSALISELT KEHTETUKS TUNNISTAMISE ÕIGUSLIKUD ALUSED, PÕHJENDUSED JA KAALUTLUSED

Detailplaneeringut on võimalik kehtetuks tunnistada tulenevalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 27 lg-st 1, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p-st 33, haldusmenetluse seaduse (edaspidi HMS) § 64 lg-test 1, 2 ja 3, ning 68 lg-st 2.

PlanS § 27 lg 1 näeb ette võimaluse tunnistada detailplaneering või selle osa kehtetuks, kui kohalik omavalitsus või planeeritava maa-ala omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab, et kohalik omavalitsus teatab kehtestatud detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistamisest ja kehtetuks tunnistamise põhjustest vastavas ajalehes ühe kuu jooksul planeeringu kehtetuks tunnistamise päevast arvates. Nende sätetega on antud kohalikule omavalitsusele suur kaalutlusruum ning vastav otsustus tuleb teha kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve (HMS § 4 lg 2).

Riigikohus on otsuse nr 3-3-1-9-14 punktis 18 selgitanud, et PlanS § 27 lg 1 avardeb oluliselt detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise võimalusi võrreldes üldise haldusaktide kehtetuks tunnistamise regulatsiooniga HMS §-des 64–70. PlanS § 27 lg 1 eraldivõetuna ei sea detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist sõltuvusse ühestki objektiivsest tingimusest, vaid viitab üksnes kohaliku omavalitsuse või omaniku soovimuutusele.

HMS § 64 lg 1 teine lause sätestab, et HMS 4. peatüki 4. jaos „Haldusakti muutmise ja kehtetuks tunnistamine” haldusakti kehtetuks tunnistamise kohta sätestatud kohaldatakse ka haldusorgani poolt haldusakti muutmise kohta. Kuna PlanS § 27 lg 1 näeb selgelt ette planeeringu osalise kehtetuks tunnistamise õiguse, annab seadus haldusorganile õiguse planeeringu osaliseks

kehtetuks tunnistamiseks, millele tuleb kohaldada HMS haldusakti kehtetuks tunnistamise sätteid.

HMS § 64 lg 2 kohaselt otsustab haldusorgan haldusakti kehtetuks tunnistamise kaalutusõiguse kohaselt, kui seadus ei keela haldusakti kehtetuks tunnistada või ei kohusta haldusakti kehtetuks tunnistama. Antud juhul ei eksisteeri seaduse sätet, mis kohustaks Kuressaare Linnavolikogu Tolli tn 12 detailplaneeringut kehtetuks tunnistama või keelaks seda tegemast.

HMS § 64 lg 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.

HMS § 68 lg 2 kohaselt otsustab haldusakti kehtetuks tunnistamise haldusorgan, kelle pädevuses oleks haldusakti andmine kehtetuks tunnistamise ajal. Muu haldusorgan võib haldusakti kehtetuks tunnistada ainult seaduses sätestatud juhul. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 punkt 33 sätestab, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine kuulub kohaliku omavalitsuse volikogu ainupädevusse.

Seega, detailplaneeringu saab kehtetuks tunnistada ning seda on võimalik teha nii tervenisti kui ka osaliselt ja seda saab teha nii kinnisaja omaniku kui kohaliku omavalitsuse algatusel.

PlanS § 9 lg 1 sätestab, et detailplaneering koostatakse linna territooriumi osa kohta ja see on maakasutuse ja lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Riigikohus on otsuses nr 3-3-1-9-14 märkinud, et PlanS § 9 lg 1 kõikides redaktsioonides on rõhutatud, et detailplaneering on ehitustegevuse ja maakasutuse aluseks lähiaastatel. PlanS § 29 lg 1 kohustab kohalikku omavalitsust muu hulgas detailplaneeringuid üle vaatama ning kaaluma vajadust neid muuta või kehtetuks tunnistada. Samas otsuses on Riigikohus selgitanud, et kehtiv õigus ei sätesta, kui pikka ajavahemikku mõistetakse PlanS § 27 lg-s 1 „lähiaastate“ all. PlanS § 29 lg 1 p-st 2 nähtub selgelt, et kohustus vaadata planeeringud üle hõlmab ka detailplaneeringuid. PlanS § 29 ei sätesta kindlat ajavahemikku, mille möödudes tuleb detailplaneering pärast selle kehtestamist üle vaadata. Küll aga on PlanS § 29 lg-s 3 üldplaneeringute ülevaatamise kohustus seotud kohalike omavalitsuste volikogude korraliste valimistega, seega nelja-aastase tsükliga (kohaliku omavalitsuse volikogu valimise seaduse § 2 esimene lause). Kuna detailplaneering koostatakse lähiaastate tarvis ning PlanS § 8 lg-s 1 seda üldplaneeringu puhul ei rõhutada, on põhjendatud seisukoht, et üldplaneering peaks olema planeerimisseaduse mõtte kohaselt püsivam kui detailplaneering.

Tolli tn 12//Tiigi tn 2 kinnistu asub Kuressaare kesklinnas ning piirneb lääne poolt Tolli tänavaga, lõunapoolt ühesuunalise Tiigi tänavaga ja idast Pika tänavaga. Läheduses paikneb mitmeid sotsiaalobjekte, elamuid, ärihooneid ning elu- ja ärihooneid. Kuressaare linnasüda jääb Tolli tn 12//Tiigi tn 2 kinnistust umbes 230 meetri kaugusele. 2012 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu, mille menetlusprotsessis igapäev oli võimalik osaleda, seletuskirjas on muuhulgas rõhutatud, et väheneva rahvaarvu tingimustes planeeringualal ekstensiivset uute alade kasutuselevõttu eeldada ei saa ning seega on ühisplaneeringu ülesehitus maade reserveerimisel konservatiivne, lähtudes pigem olemasolevate ressursside paremast kasutamisest. Käesoleval ajal on kohaliku omavalitsuse üks tähtsamatest ülesannetega on muuhulgas see, et hoida olemasolevaid linnakeskuse piirkondi atraktiivsete ja konkurentsivõimelistena. Selleks on otstarbekas kasutada juba olemasolevaid hooneid ja taristuid ning mitte soodustada äride lahkumist linnakeskusest (ega võtta kasutusele muid uusi alasid). Vanalinna segahoonestusala ei ole käsitletav monofunktsionaalse elamualana, seda näitab ka see, et antud juhtfunktsiooniga alale on lubatud rajada erineva kasutusotstarbega hooneid. Erinevate kasutustega hooned tagavad inimeste kohaloleku suuremal osal päevast - see on kahtlemata säästlikum maakasutus (parkimiskohtade riskikasutus, inimeste kohalolekust tulenev turvalisus), kui üksnes elamispiindade lubamine. Lõbustusasutuse või toitlustuskoha rajamine nõuab kahtlemata mahukamat analüüsi nii tegevusele esitatavate nõuete kui ka elanikkonna arvamuse

osas, kuid büroo puhul ei ole põhjust eeldada nii laiaulatuslikku mõju. Kahtlemata ei ole uue üldplaneeringu kehtestamine Tolli tn 12 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks aluseks vaid on kinnitus sellele, et väärtused võivad ajas muutuda. Lisaks on käesoleval ajal faktiline olukord linnasüdames muutunud selliseks, et kohalik omavalitsus pigem soosib erinevaid kasutusotstarbeid, et hoida piirkonda elujõulisena. Seega tuleb käsitleda arenguid linnaruumis dünaamilistena ning eeldus, et kehtivat detailplaneeringut kunagi ei muudeta ega tunnistata kehtetuks ei ole pädev.

Kohaliku omavalitsuse esindajad on teemakohasel arutelu selgitanud vaidlevatele osapooltele, et korteriomandiseaduse § 11 lg 1 p 1 ja § 12 kohaselt peavad korteriomanikud kaasomandi eset kasutades hoiduma tegevusest, mille toime teistele korteriomanikele ületab omandi tavakasutusest tekkivad mõjud. Korteriomanikud võivad korteriomandi reaalosa ja kaasomandi eseme kasutamist reguleerida kokkulepetega, mis välistab kaasomanikele soovimatu äriotstarbelise kasutuse (nt lõbustusasutus jmt). Paljuski on vaidlusalused teemad seotud naabusõigustega. Naaberkinnisasjade omanike ja ka kinnistu kaasomanike vahel tekib kindlasti huvide konflikt, kui kõik osapooled hakkavad teostama täielikku õiguslikku võimu oma kinnisasja üle. Sellest tingituna ei kaitse naabusõigused ühe omaniku huve ühepoolset ning naabusõiguste näol on tegemist seadusliku kompromissiga omandiõiguse rakendamisel.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist taotlenud isikud on selgitanud korduvalt, et kavandatava projektbüroo müratase on madalam, kui mistahes olmemüra korteris nt väikelastega või juhuslike omanike või üürnikega korteris. Ka korterite eluruumidena kasutamisel ei saa lõpuni kontrollida kortereid külastavaid isikuid ega nende käitumist. Kohalik omavalitsus toetab seda seisukohta. Mürataseme hindamisel tuleb lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”. Vajadusel saab kohalik omavalitsus esitada näiteks äripinnast huvitatud isikule nõude viia läbi müramõõtmised ja tellida uuring. Konkreetsele uuringule tuginedes on võimalik ette näha ka müraleevendusmeetmeid. Arvestades Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu paiknemist linnaruumis võib eeldada, et suurim müraallikas, mis käsitletavatele hoonetele mõjub, on Tolli tänav (Tiigi tänav on ühesuunaline vähese liiklusega tänav ning Pikk tänav selles lõigus samuti suhteliselt tagasihoidliku kasutusega). Seejuures paikneb just Tolli tn 12 hoone, milles vastuväiteid esitanud korteriomandite omanikud elavad, vahetult Tolli tänava ääres, mistõttu üldine mürafoon on selles hoones kindlasti kõrgem kui Tiigi tn 2 hoones koos bürooruumidega, liiatigi ei ole alust arvata, et naaberhoonest lähtuv müra kanduks üle Tolli tn 12 hoone sisse sellisel määral, et see ülataks müranormtasemeid (sellisel juhul peaksid müra normtasemed olema ületatud ka Tiigi tn 2 hoones).

Turuväärtuse võimaliku vähenemise osas jõudsid detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist soovinud kinnistu omanikud ja kohalik omavalitsus ühisele seisukohale, et projektbüroo hoone esimesel korrusel *versus* korter, pigem tõstab hoone turuväärtust. Kõik probleemküsimused on reguleeritud ja lahendatavad eri valdkondades kehtivate õigusaktidega. Ehitusloa ja kasutusloa teemad reguleeritakse ehitusseadusega, korraaitse vastavalt korraaitseadusega jne. Püüe nimetatud teemasid lahendada planeeringuga ei ole kohane. Kehtiv detailplaneering ei käsitle samuti täpselt elukorraldust krundil ning see ei ole ka planeeringu koostamise üldine eesmärk. Turuväärtuse tunnetamine põhineb paljuski inimeste erineval subjektiivsel hinnangul ning sõltub lisaks konkreetse hoone omadustest ja parameetritest, ka muudest elukeskkonda mõjutavatest asjaoludest.

Tiigi tn 2 hoone asub vahetult tänava ääres, korter 2 omakorda paikneb hoone esimesel korrusel ja selle suurte klaasipindadega aknad on kõnnitee tasapinnast ca 60 cm kõrgusel. Olemuselt sobibki selline ruum paremini äripinnaks kui korteriks.

Kohalik omavalitsus on selgitanud, et nii mõneski aspektis võib uue detailplaneeringu koostamise vajadust kaaluda. Uue koostatava detailplaneeringuga saaks muuhulgas täpsustada äripinna võimalikud täpsed kasutusotstarbed ja välistada mürarikkad tegevused. Samas on selleks ehitusseaduses sätestatud vajadus kooskõlastada ehitusloa korteriomanikega, samuti saab krundi kasutust reguleerida kasutuskorra lepinguga. Seega nagu juba eelpool öeldud, on selliste lepete sõlmimine võimalik põhimõtteliselt ka ilma aja- ja ressursikuluka

detailplaneeringu koostamise protseduurita. Kui aga vastuväiteid esitanud Tolli tn 12 korteri nr 2 omanik endiselt välistab igasugused kokkulepped, siis võib kaaluda detailplaneeringu koostamise menetluse algatamist ka pärast kehtiva Tolli tn 12 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringu koostamise kohustuslikkus on reguleeritud planeerimisseaduse § 3 lg 2 kohaselt ning käesoleval hetkel ei esine aluseid uue detailplaneeringu koostamise kohustuslikkuseks. Kinnistu omanikel ei ole soovi alustada kinnistul ehitustegevust või maa-ala kruntideks jaotada. Planeerimisseaduse § 3 lg-s 2 ei ole detailplaneeringu koostamise nõuet ette nähtud ainuüksi sihtotstarbe muutmise puhul.

Kaaludes detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise mõju omandiõigusele, leidis kohalik omavalitsus, et omandiõiguse aspektist on konkreetse kinnistu omanike osas kehtetuks tunnistada soovijate osakaal enamuses. Võimalus haldusakt ülekaalukale avalikule huvile tuginedes kehtetuks tunnistada tuleneb haldusmenetluse seaduse §-st 67. Antud juhul tuleb avalikuks huviks lugeda ka avalikkuse usaldust, et seadusega ette nähtud planeerimisloogika peab paika. Mittevajaliku planeeringu kunstlik kehtivuse jätkamine väikse huvigrupi soovil oleks vastuolus planeerimise loogika, võrdse kohtlemise printsiibiga ja mõjukuks ka ettevõtlusvabadusele ebasoodsalt.

Sisuliselt on käesolevaks ajaks Tolli tn 12 detailplaneering elluviidud. Edasised toimingud kinnistul sõltuvad eeskätt soovitavast tegevusest – juhul kui soovitakse näiteks kinnistut jagada, on selleks vaja koostada uus detailplaneering, samas nagu juba eelpool öeldud on tegevusi, mis on võimalik läbi viia näiteks projekteerimistingimuste väljastamise menetluse kaudu jne. Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järgselt saab kohalik omavalitsus järgnevate avalduse põhjal analüüsida ja hinnata, milline on kõige otstarbekam käitumisviis. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamata jätmise seevastu välistab teatud võimalused ning võib pikendada vaidluste kulgu. Haldusakti kehtima jäämise (Tolli tn 12 detailplaneeringu kehtima jätmise) usalduse kaalukuse hindamisel tuleb arvestada, et detailplaneeringu kehtestamisest detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumise algatamiseni oli möödunud enam kui kaheksa aastat ning asjaolu, et detailplaneering on realiseeritud. Õiguspärase ootus on isiku selline usk haldusakti kehtimajäämisesse, mis väärib kaitsmist - käesoleval juhul on detailplaneeringu alusel väljastatud ehitusluba st planeeringust huvitatud isikul on olnud võimalus detailplaneeringukohane hoone ehitada ja seda on tehtud ning detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ei muuda seda fakti ega pööra olukorda tagasi. Seega ei riku detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine ühegi avaldust mitte esitanud kaasomaniku õigusi ega naaberkinnistute omanike õigusi, kuivõrd Tolli tn 12 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei tekita iseenesest veel õiguslikke tagajärgi – sealjuures ei muutu kinnistu katastriüksuse sihtotstarve, krundi ehitusmaht ega võimalike servituutide seadmise võimalused. Loetletud tegevuste jaoks on samuti vajalik teha kinnistuomanike vahel koostööd.

Kohalik omavalitsus on tuginedes käesoleva seletuskirjas käsitletule asunud seisukohale, et Tolli tn 12 detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine on vajalik, otstarbekaim ning põhimõtteliselt parim menetluslik abinõu, mis võimaldab tekkinud olukorra lahendada ja luua potentsiaalsed võimalused kõigi korteriomanike seisukohti mõistlikult arvestades ka vaidlused lõpetada.

Arvestades eeltoodut, on Kuressaare Linnavolikogule esitatud otsuse eelnõu „Kuressaare Linnavolikogu 23. märtsi 2006 otsusega nr 22 kehtestatud „Tolli tn 12 detailplaneeringu muudatuse kehtestamine“ osaline kehtetuks tunnistamine Tiigi tn 2//Tolli tn 12 kinnistu osas”.