



## OTSUS

Kuressaare

28. märts 2024 nr 1-3/19

### **Kuressaare linnas Pikk tn 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Meierei tn 3 katastriüksuse osas**

Kuressaare Linnavolikogu 26. märtsi 2009. a otsusega nr 12 kehtestati Kuressaare linnas Kuressaare linnas Pikk tn 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Kehtestatud detailplaneeringu planeeringuala suurus oli ca 11,7 ha. Osale planeeringualale on koostatud kaks uut detailplaneeringut: Kuressaare Linnavolikogu 23. veebruari 2017. a otsusega nr 7 kehtestatud „Pikk tn 64 osa detailplaneering“ ja Kuressaare Linnavolikogu 24. novembri 2011. a otsusega nr 43 kehtestatud „Pikk tn 72a detailplaneering“. Planeeringualale uue detailplaneeringu kehtestamisega muutus sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Kehtiv detailplaneeringuala hõlmab Meierei tn 1 (katastritunnus 34901:001:0059), Meierei tn 2 (katastritunnus 34901:001:0060), Meierei tn 3 (katastritunnus 34901:001:0061), Meierei tn 4 (katastritunnus 71401:001:0668), Meierei tn 6 (katastritunnus 71401:001:0669), Meierei tn 8 (katastritunnus 71401:001:0670), Meierei tn 10 (katastritunnus 71401:001:0671), Meierei tn 14 (katastritunnus 34901:001:0021), Ringtee L8 (katastritunnus 34901:001:0051), Meierei tänav (katastritunnus 34901:001:0049), Pikk tn 64 (katastritunnus 34901:001:0256) katastriüksuseid ning osaliselt Voolu tn 12 (katastritunnus 34901:001:0112) ja 76 Kuressaare ringtee L1 (katastritunnus 34901:015:0087) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärk oli Pikk tn 64b jagamine neljaks krundiks, riigi reformimata maal maaüksuste moodustamine ning neile sihtotstarbe määramine ja juurdepääsutee kavandamine, Pikk tn 64b kinnistust moodustavatele kruntidele hoonestuse kavandamine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine ning servituutide vajaduse määramine. Riigi reformimata vabale maale moodustati kolm uut krunti (Meierei tn 1, Meierei tn 2, ja Meierei tn 3), kuid kuna konkreetsed arendussoovid detailplaneeringu koostamise hetkel puudusid, on detailplaneeringuga määratud neile kruntidele sihtotstarbed, ehituskeelualad ja üldised arhitektuuritingimused. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb konkreetse ehitussoovi korral küsida täiendavad projekteerimistingimused Kuressaare Linnavalitsusest. Maaüksuste moodustamisel määratati planeeringujärgne sihtotstarve, kuid hilisemal ehitus- ja kasutuslubade väljastamisel võib kaalutleda sihtotstarbe muutmist, kui see pole vastuolus planeeringu üldise lahendusega ega kahjusta avalikke või erahuve. Meierei tn 3 krundile on määratud ärimaa sihtotstarve 100% ja detailplaneeringu kohaselt ei ole lubatud rajada tööstus- ja tootmishooneid ning eluhooneid.

Käesolevaks hetkeks on krundid moodustatud ja planeeringualal on välja arendatud detailplaneeringuga moodustatud transpordimaa sihtotstarbega liiklusalad. Detailplaneeringuga moodustatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kinnistutest on hoonestatud Meierei tn 8 katastriüksus (olemasolev hoonestus oli juba detailplaneeringu kehtestamise ajal) ning Meierei tn 4, 6 ja 10 katastriüksused on kasutusel puiduhakke laoplatina, ehitusõigust ei ole asunud realiseerima.

Meierei tn 3 katastriüksusele soovitakse ajutiselt ladustada inertseid puistematerjale (kivimaterjalid, asfaldi freesipuru), mida aeg-ajalt osaliselt töödeldakse (kivimaterjali

purustamine) ning taaskasutatakse ehituses. Nimetatud tegevuseks on vajalik Keskkonnaametilt taotleda keskkonnaluba. Keskkonnaametile oli vastav keskkonnaloo taotlus esitatud ning vastavad kokkulepped Keskkonnaameti ja Meierei tn 3 katastriüksuse omaniku vahel olid varasemalt keskkonnaloo väljastamise osas saavutatud, kuid keskkonnaloo taotluse menetlemise käigus kohalik omavalitsus keeldus keskkonnaloo eelnõu kooskõlastamisest. Seda põhjusel, et kavandatud tegevus klassifitseerub tootmismaa sihtotstarbega maakasutuse tegevusvaldkonda, mis ei ole kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga määratud ärimaa sihtotstarbega. Eialgu esitatud keskkonnaloo taotlus võeti peale seda tagasi. Sellest tulenevalt esitas planeeringualas asuva Meierei tn 3 katastriüksuse omanik Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 12.12.2023 nr 5-2/6744-1) detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Meierei tn 3 katastriüksuse osas. Osalise kehtetuks tunnistamise eesmärgiks on Meierei tn 3 katastriüksusel detailplaneeringuga määratud ärimaa sihtotstarbe muutmise osaliselt tootmismaa sihtotstarbeks.

Meierei tn 3 katastriüksusele ei kavandata ehitusloa kohustuslikke ehitisi, tegevus ei ulatu Põduste jõe kalda ehituskeeluvööndisse. Keskkonnanõueteks vältimiseks rajatakse ladustamise plats viisil, et sademeveed oleks võimalik platsilt koguda ning juhtida eesvoolu kraavitusse läbi õlipüüduuri.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lg 4 p 1 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud. Planeeringualas asuvatele osadele teistele katastriüksustele on määratud nii tootmismaa kui ka ärimaa sihtotstarve, kuid Meierei tn 3 katastriüksusele on määratud ainult üks sihtotstarve - 100% ärimaa. Sellest tulenevalt ei ole võimalik projekteerimistingimustega sihtotstarbe osakaalu täpsustada EhS § 27 kohaste projekteerimistingimustega.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Samas on PlanS § 125 lg 1 kohaselt detailplaneeringu koostamine nõutav üldjuhul üksnes ehitusõiguse saamiseks. Käesoleval juhul ei soovita ehitada ehitusloa kohustuslikke ehitisi, seega soovitud tegevuse puhul puudub detailplaneeringu koostamise kohustus.

PlanS § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lg 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Detailplaneeringus ei ole Meierei tn 3 krundi osas määratud tingimusi, mis mõjutaksid ülejäänud detailplaneeringu lahendust, seega on detailplaneeringu terviklahenduse elluviimine peale detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist tagatud. Detailplaneeringu koostamise hetkel oli tegemist riigimaaga, millel konkreetsed arendussoovid puudusid. Käesoleval hetkel kinnistu omanik ei soovi planeeringuga määratud ehitusõigust realiseerida ja soovib detailplaneeringu elluviimisest loobuda, kuna soovib kinnistut detailplaneeringust erineval viisil kasutada.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal ehitustegevus vastavalt seadustele ning üldplaneeringu tingimustele, arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi.

Planeeringualal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi *ühisplaneering*). Meierei tn 3 katastriüksus asub ühisplaneeringuga määratud reserveeritud ettevõtlusala juhtotstarbega alal. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja peatükile 4.3 mõistetakse ettevõtlusala

juhtotstarbe all keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindustevõtete maad. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa. Seega vastab kavandatud tegevus ühisplaneeringule.

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

Eelnõu saadeti planeeringualas asuvate katastriüksuste omanikele, Meierei tn 3 katastriüksuse piirinaabritele ja Keskkonnaametile (KeA) arvamuse andmiseks 17.01.2024 kirjaga nr 5-2/6744-2. Kirjas määratud tähtjaks esitasid Keskkonnaamet ja Maa-amet arvamused otsuse eelnõule.

KeA oma 01.02.2024 kirjas nr 6-2/24/1030-2 märgib, et ei oma vastuväiteid detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta Meierei tn 3 katastriüksuse osas, kuid toovad välja järgmised tähelepanekud, millega paluvad edaspidi arvestada.

*Otsuse eelnõus oli kirjas, et „Meierei tn 3 katastriüksusele soovitakse ajutiselt ladustada inertseid puistematerjale (kivimaterjalid, asfaldi freesipuru), mida aeg-ajalt osaliselt töödeldakse (kivimaterjali purustamine) ning taaskasutatakse ehituses. Freesasfaldi ladustamiseks on vajalik Keskkonnaametilt taotleda keskkonnaluba. Keskkonnaametile on nõuetele vastav keskkonnanõu taotlus esitatud ning vastavad kokkulepped keskkonnanõu väljastamise osas on saavutatud.“ Keskkonnanõu taotluse (TL-KL/1015808-13) kohaselt oli kavandatud Meierei tn 3 sademeveed koguda ja juhtida piirkonnas asuva AS Saaremaa Piimatööstuse sademevee puhastussüsteemi. Vastava nõusoleku on andnud 23.09.2023 ettevõtte esindaja keskkonnanõu taotluse menetluses nr M-122325. KeA märgib, et Klotoid OÜ on esitatud keskkonnanõu taotluse 27.11.2023 tagasi võtnud. Seega ei saa väita, et kokkulepe keskkonnanõu väljastamise osas on saavutatud. Reaalsed tingimused tegevuseks selguvad edaspidise keskkonnanõu menetluse käigus, millega otsustatakse keskkonnanõu andmine või mitteandmine. Samuti juhib KeA tähelepanu, et lisaks freesasfaldi ladustamisele on keskkonnanõu vajalik ka kõigiks teisteks eelnõus nimetatud jäätmeäitlustoiminguteks (jäätmete ladustamine ja purustamine).*

*KeA-le teadaolevalt ning ka Maa-ameti kaardi järgi on tegevustega hõlmatud Põduste jõega piirnevad Meierei tn 1 ja Meierei tn 3 katastriüksused. Juhime tähelepanu, et Meierei tn 1 ja Meierei tn 3 katastriüksustel toimuvaks tegevuseks puudub keskkonnakaitsealuba jäätmete käitlemiseks. Kehtiva detailplaneeringuga on Meierei tn 1 katastriüksusele (detailplaneeringus krunt nr 6) määratud 100% ärimaa sihtotstarve ja antud ehitusõigus ühe hoone rajamiseks, krundi maksimaalse täisehitusega 30%. Krundile ei ole lubatud rajada tööstus-, tootmis- ja eluhooneid. Planeering näeb ette, et krundi planeerimisel tuleb arvestada olemasolevat haljastust. Märkimist vajavad säilitatavad puud või puudegrupid ja põdsagrupid. Keelatud on lageraie ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.*

*Meierei tn 3 katastriüksuse osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel tuleb arvestada, et kõik looduskaitsealuse ja veeseadusega kehtestatud piirangud tegevusele jäävad kehtima. Ka edasiste tegevuste kavandamisel tuleb arvestada katastriüksuse piirnemisega Põduste jõega, asumisega Põduste jõe kaldal ja kalda kaitse eesmärkidega, milleks muu hulgas on looduskoosluste säilitamine ja inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.*

Maa-ametil (Meierei tn 5 katastriüksus, riigivara valitseja volitatud asutus) oma 19.01.2024 kirjas nr 6-3/24/678-2 puuduvad vastuväited detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise eelnõule Meierei tn 3 kinnisasja osas.

KeA esitatud arvamuse alusel on tehtud käesolevasse otsuse eelnõusse muudatused.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Transpordiamet 30.01.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/846-2 ja Päästeamet 22.01.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/356-2.

Haldusorgani poolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 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. Tutvunud materjalide, soovitud tegevuse ja menetlustoimingutega, kaalunud uue detailplaneeringu koostamise vajadust ja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isikute õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu 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.

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 Linnavolikogu 26. märtsi 2009. a otsusega nr 12 kehtestatud detailplaneering „Kuressaare linnas Kuressaare linnas Pikk tn 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneering“ osaliselt kehtetuks Meierei tn 3 katastriüksuse osas (asendiplaan toodud otsuse lisana).
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