



## OTSUS

Kuressaare

24.10.2024 nr 1-3/53

### **Kuressaare linnas Talve tn 14 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

Kuressaare Linnavalitsuse 3. veebruari 2009. a korraldusega nr 62 kehtestati Kuressaare linnas Talve tn 14 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala (skeem on otsuse lisas) suurus on ca 0,13 ha ja see hõlmab Kuressaare linnas Talve tn 14 (katastritunnus 34901:014:0494, elamumaa 100%, pindala 549 m<sup>2</sup>) ja Talve tn 14a (katastritunnus 34901:014:0495, elamumaa 100%, pindala 717 m<sup>2</sup>) katastriüksuseid. Planeeringuala piirneb põhjast Talve tn 16 (katastritunnus 34901:014:0127), idast Uus-Roomassaare tn 36 (katastritunnus 34901:014:0290), lõunast Uus-Roomassaare tn 36a (katastritunnus 34901:014:0139) ja edelast Talve tn 12 (katastritunnus 34901:014:0342) katastriüksustega. Lisaks piirneb ala põhjast ja läänest Talve tn L1 (katastritunnus 34901:014:0514) transpordimaaga. Detailplaneeringu eesmärk on Talve tn 14 kinnistu jagamine kaheks omaette krundiks, ehitusõiguse määramine uue ühepereelamu projekteerimiseks moodustatavale uuele kinnistule, juurdepääsude, parkimise, heakorra ning tehnovõrkude lahendus.

Planeeringualas asuvate Talve tn 14 ja Talve tn 14a katastriüksuste omanik esitas Saaremaa Vallavalitsusele avalduse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 06.11.2023 nr 5-2/6004-1), milles palus tunnistada kehtetuks Kuressaare linnas Talve tn 14 detailplaneeringu. Seejärel esitas omanik avalduse 10.11.2023 kirjaga nr 5-2/6004-2, milles võttis tagasi varasemalt esitatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise avalduse. Katastriüksuste omanik esitas taas avalduse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks 17.01.2024 kirjaga nr 5-2/269-1, mille järgselt avaldas 22.01.2024 kirjaga nr 5-2/6927-8 taaskord soovi võtta tagasi varasemalt esitatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise avaldus. Omanik on selgelt väljendanud soovi Talve tn 14 ja 14a katastriüksuste liitmiseks, mis nähtub tema 06.08.2024 kirjas nr 5-8/4244-1 esitatud katastriüksuste liitmise sooviavalduses.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lg 6 sätestab, et kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus. Kuna kehtiva detailplaneeringuga on planeeringualale määratud kaks krunti, siis piirab kehtiv detailplaneering katastriüksuste liitmist. Seega saab katastriüksused liita alles pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist, millest on omanikku korduvalt teavitatud.

Praeguseks on moodustatud detailplaneeringuga ette nähtud kaks elamumaa krunti (Talve tn 14 ja Talve tn 14a). Talve tn 14 krundil on ehitisregistri andmete kohaselt üksikelamu, kelder ja kaks kuuri ning rajatistena kaks piiret ja värav, lisaks on püstitamise märkega üks kuur. Vallale esitatud omanikupoolse informatsiooni kohaselt on krundil veel lisaks salvkaev. Talve tn 14a krunt on ehitisregistri andmete kohaselt hoonestamata, kuid tegelikkuses on krundil alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga varjualune. Talve tn 14a katastriüksus on kasutusel Talve tn 14 teenindava hoovialana.

Planeeringujärgsed Talve tn 14 ja Talve tn 14a katastriüksused asuvad kõrvuti ja neid majandab sama omanik. Katastriüksuste eraldi pidamine ei ole käesoleval viisil vajalik, mõistlik ega majanduslikult otstarbekas. PlanS § 140 lg 1 p 1 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada

kehtetuks, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asunud ellu viima ning § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada kehtetuks, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Vastavalt katastriüksuste liitmise avaldusele on planeeringuala katastriüksuste omanikul soov moodustada üks terviklik katastriüksus aadressiga Talve tn 14 (kus on juba olemas elumaja ja kõrvalhooned). PlanS § 126 lg 6 sätestab, et kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus. Kuna kehtiva detailplaneeringuga on planeeringualale määratud kaks krunti, siis piirab kehtiv detailplaneering katastriüksuste liitmist.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle 15 aasta, mille jooksul ei ole Talve tn 14a ehitusõiguse realiseerimise osas detailplaneeringut ellu viima hakatud. Talve tn 14 katastriüksus oleks saanud enne detailplaneeringu kehtestamist ja saaks ka peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist elamu ehitamiseks õiguse läbi projekteerimistingimuste ja detailplaneering poleks vajalik. Kui detailplaneering tunnistada kehtetuks, toimub alal kavandatav tegevus vastavalt kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu tingimustele. Ühisplaneeringu kohaselt on piirkonna maakasutuse juhtotstarbeks määratud pereelamute ala.

PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul ei soovi planeeringu koostamise korraldaja detailplaneeringut ellu viia.

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.

Käesoleva otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 22.01.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/355-2.

Eelnõu saadeti Maa-ametile, Elektrilevi OÜ-le, AS-le Kuressaare Veevõrk, Talve tn 14 detailplaneeringu planeeringuala katastriüksuste omanikule ja piirinaabritele arvamuse andmiseks 17.01.2024 kirjaga nr 5-2/292-1. Kirjas määratud tähtajaks keegi arvamust ei avaldanud. Huvitatud isikule saadeti täpsustatud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu 21.08.2024 kirjaga nr 5-2/4432-1 taaskord arvamuse andmiseks, kuid etteantud 14 päeva jooksul ta eelnõu kohta arvamust ei avaldanud. Omanik teavitas vallavalitsust 30.09.2024 kirjas nr 5-2/4563-3, et omanikul „ei ole ega saagi olla vastuväiteid Kuressaare Linnavalitsuse 03.02.2009 korraldusega nr 62 kehtestatud Talve tn 14 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks“.

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 kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õiguseid ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistu omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu 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 kehtetuks Kuressaare Linnavalitsuse 3. veebruari 2009. a korraldusega nr 62 kehtestatud Kuressaare linnas Talve tn 14 detailplaneering.
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