



OTSUS

Kuressaare

28. september 2023 nr 1-3/70

Kuressaare linnas Põhja ja Talli tänava pikenduse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine osaliselt Talli tn 13 katastriüksuse osas

Kuressaare Linnavolikogu 25. novembri 2010. a otsusega nr 1-3/55 kehtestati Kuressaare linnas Põhja ja Talli tänava pikenduse detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on ca 5 ha ja see hõlmab Talli tn 13 (katastritunnus 34901:003:0217, ärimaa 100%, pindala 4107 m²), Talli tn 11 (katastritunnus 34901:003:0214, ärimaa 100%, pindala 4671 m²), Põhja tn 28c (katastritunnus 34901:003:0293, tootmismaa 100%, pindala 1008 m²), Põhja tn 28b (katastritunnus 34901:003:0287, üldkasutatav maa 100%, pindala 397 m²), Põhja tänav L6 (katastritunnus 34901:001:0191, transpordimaa 100%, pindala 5078 m²), Põhja tn 30b (katastritunnus 34901:003:0285, elamumaa 100%, pindala 598 m²), Põhja tn 40 (katastritunnus 34901:003:0218, tootmismaa 100%, pindala 18599 m²), Talli tn 16 (katastritunnus 34901:003:0221, tootmismaa 100%, pindala 4839 m²), Talli tn 12b (katastritunnus 34901:003:0284, ärimaa 50% ja tootmismaa 50%, pindala 446 m²), osaliselt Talli tänav (katastritunnus 34901:003:0208, transpordimaa 100%, pindala 4602 m²) ja osaliselt Kalevi tn 1a (katastritunnus 71401:001:1244, tootmismaa 100%, pindala 28 700 m²) katastriüksusi. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli seoses Põhja tänava pikenduse kavandamisega Kalevi tänavani ja läbimurde projekteerimiseks Talli tänavale planeerida krundistruktuur ning hoonestatavatele kinnistutele määrata ehitusõigus.

Talli tn 13 katastriüksus on 100% ärimaa sihtotstarbega ja ehisregistri alusel asub katastriüksusel tööstushoone. Talli tn 13 katastriüksus oli kaasatud planeeringualasse, kuna sellele on kavandatud perspektiivselt projekteeritav kergliiklustee katastriüksuse põhjapoolsesse nurka. Tegemist oli olemasoleva hoonestatud kinnistuga ja uut ehitusõigust detailplaneeringuga ei määratud. Sihtotstarbeks oli määratud tootmismaa 100%.

Planeeringualas asuva Talli tn 13 katastriüksuse omanik esitas Saaremaa Vallavalitsusele avalduse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 01.08.2023 nr 5-2/4199-1), milles palub tunnistada kehtetuks Põhja ja Talli tänava pikenduse detailplaneering Talli tn 13 kinnistu osas, kuna kinnistul asuva pesumaja hoone idapoolses otsas on endised bürooruumid, mida ta soovib kasutusele võtta muu lühiajalise majutuse ruumidena. Kehtiv detailplaneering seda ei võimalda, kuid Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi *ühisplaneering*) järgi asub kinnistu ettevõtlusala juhtotstarbega alal, kus maa kasutamine on lubatud ka ärimaana. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 mõistetakse ettevõtlusala all keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa.

Ehitusseadustikus § 27 lg 4 p 1 kohaselt projekteerimistingimustega täpsustatakse asjakohasel juhul hoone või olulise rajatise detailplaneeringus käsitletud kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone 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 Talli tn 13 katastriüksusele on määratud ainult üks sihtotstarve: 100% tootmismaa. Sellest tulenevalt ei ole võimalik projekteerimistingimustega sihtotstarbe osakaalu täpsustada.

Planeerimisseaduse (PlanS) § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Detailplaneeringu eesmärk ei olnud Talli tn 13 katastriüksusele ehitusõiguse määramine, vaid see katastriüksus oli planeeringualasse kaasatud, kuna alale planeeriti kergliiklusteed. Endiste büroorumide kasutusele võtmine muu lühiajalise majutuse ruumidena on kooskõlas ühisplaneeringuga ja tegevuseks ei ole vaja koostada detailplaneeringut.

PlanS § 140 lg 1 p 2 kohaselt võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Kogu Talli tn 13 katastriüksuse osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine mõjutaks kehtima jäävat detailplaneeringu lahendust, kuna Talli tn 13 katastriüksusele on kavandatud kergliiklustee. Vald on seisukohal, et kergliiklustee asukohas planeeringut kehtetuks ei tunnistata. Ülejäänud osale Talli tn 13 katastriüksusele piiravaid tingimusi seatud ei ole, mistõttu võib detailplaneeringu osaliselt Talli tn 13 osas kehtetuks tunnistada (vt asendiplaani). Kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu elluviidav.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal ehitustegevus vastavalt ühisplaneeringu tingimustele, arvestades piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi (ehitusseadustik § 26 lg 3 p 1).

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

Eelnõu saadeti planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja piirinaabritele arvamuse andmiseks 04.08.2023 kirjaga nr 5-2/4277-1. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud.

Haldusorgani poolne 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 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 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 25. novembri 2010. a otsusega nr 1-3/55 kehtestatud Kuressaare linnas Põhja ja Talli tänava pikenduse detailplaneering osaliselt kehtetuks osaliselt Talli tn 13 katastriüksuse osas (asendiplaan toodud otsuse lisana).

2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees