



OTSUS

Kuressaare

28.08.2025 nr 1-3/49

Kuressaare linnas Tallinna tn 63, 63a, 63b, 63c ja 65 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Tallinna tn 65 katastriüksuse osas

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 12.06.2025 nr 5-2/3574-1) Kuressaare linnas Tallinna tn 63, 63a, 63b, 63c ja 65 detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Tallinna tn 65 katastriüksuse (katastritunnus 34901:003:0019) osas. Katastriüksuse omanik on tootmise hoonest välja viinud ja soovib sarnaselt ümbritsevale linnaruumile edaspidi keskenduda vaid äriefunktsiooni arendamisele, tuues välja, et planeering on moraalselt vananenud ega vasta kaasaja ootustele. Omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda ja taotleb Tallinna tn 65 katastriüksuse osas planeeringu kehtetuks tunnistamist.

Tallinna tn 63, 63a, 63b, 63c ja 65 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kuressaare Linnavolikogu 25. mai 2000. a otsusega nr 34. Planeeringuala suurusega ca 3 ha hõlmab ärimaa sihtotstarbega Tallinna tn 63 (katastritunnus 34901:003:0021, pindala 15783 m²), Tallinna tn 63a (katastritunnus 34901:003:0026, pindala 908 m²), Tallinna tn 63b (katastritunnus 34901:003:0022, pindala 2246 m²), Talli tn 2 (endine Tallinna tn 63c, katastritunnus 34901:003:0023, pindala 2140 m²) ja ärimaa 50% ja tootmismaa 50% sihtotstarvetega Tallinna tn 65 (katastritunnus 34901:003:0019, pindala 7860 m²) katastriüksuseid. Detailplaneeringuga on ette nähtud Tallinna tn 65 katastriüksusele krundi kasutamise sihtotstarbeks 50% ärimaa ja 50% tootmishoonete maa, mistõttu ei ole võimalik kehtiva detailplaneeringu alusel määrata katastriüksusele 100% ärimaa sihtotstarvet.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli ala kruntideks jaotamine ja kruntidele ehitusõiguse määramine. Krundid määrati olemasolevate hoonete juurde. Detailplaneeringuga on määratud Tallinna tn 65 katastriüksuse täisehituseks 30% (mis teeb krundi pinnast 2358 m²), ehitisregistri info kohaselt on olemasoleva hoone ehitisealune pind 2313 m².

Kuna katastriüksuse omanik ei kavanda uue ehitusloa kohustusliku hoone püstitamist, vaid soovib olemasoleva hoone ümberehitamist ja hoone kasutusotstarbe muutmist ning sellega seoses ka katastriüksuse sihtotstarbe muutmist, siis vallavalitsus kaalus soovitud tegevuse ja detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise võimalikkust.

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*).

Ühisplaneeringus on alale määratud kaubandus-teenindusala juhtotstarve. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Lubatud sihtotstarve on ärimaa. Seega katastriüksusele kavandatud ärimaa sihtotstarve on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga.

Ehitusseadustiku (edaspidi *EhS*) § 27 lõike 4 punkti 1 alusel täpsustatakse projekteerimistingimustega detailplaneeringus käsitletud hoone kasutamise otstarvet, sealhulgas võib täpsustada elamu või büroohoone kasutusotstarvete aluseks oleva krundi kasutamise sihtotstarvete osakaalu, kui vastavad sihtotstarbed on mõlemad varasemalt detailplaneeringus ette nähtud. Käesoleval juhul soovitakse määrata katastriüksusele 100% ärimaa sihtotstarvet, mistõttu ei ole tegemist sihtotstarvete täpsustamisega ja seetõttu ei ole võimalik detailplaneeringut täpsustada EhS § 27 kohaste projekteerimistingimustega.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Samas on PlanS § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu koostamine nõutav üldjuhul üksnes täiendava ehitusõiguse saamiseks. Käesoleval juhul täiendavat ehitusõigust ei kavandata ja sihtotstarbe muutmiseks ei ole vaja koostada detailplaneeringut.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Saaremaa Vallavolikogu on seisukohal, et käesoleval juhul uue detailplaneeringu koostamine ei ole proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks ja uue detailplaneeringu koostamine ei ole põhjendatud.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda ja lõike 2 kohaselt detailplaneeringu võib tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Käesoleval juhul on kinnistu omanik avaldanud soovi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda, kehtiva detailplaneeringu ja ühisplaneeringu tingimusi, kavandatavat tegevust ning kaalutud on uue detailplaneeringu koostamise vajalikkust. Kuna tegevus vastab ühisplaneeringule ja kavandatava tegevuse puhul ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevusega, siis ei näe kohaliku omavalitsuse üksus antud juhul vajadust kehtiva detailplaneeringu nõuetest kinnipidamiseks, mistõttu on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada. Tagatud on planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist, kuna ühe krundi ehitusõiguse realiseerimine ei ole seotud ülejäänud detailplaneeringu elluviimisega.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja vastavalt ühisplaneeringu tingimustele, arvestades EhS § 26 lõike 3 punkti 1 alusel piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi.

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

Otsuse eelnõu saadeti planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele, piirinaabritele ja üle tänava paiknevate katastriüksuste omanikele arvamuse andmiseks 16.06.2025 kirjadega nr 5-2/3604-1 ja 5-2/3607-1. Kirjas määratud tähtajaks arvamusi ei esitatud.

Otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele ja Transpordiametile 16.06.2025 kirjaga nr 5-2/3608-1. Eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet

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. Kaalutusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumise on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine võib puudutada. Arvestades kinnistu omaniku sooviavaldust, tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja muude normidega, kehtivate detailplaneeringute asjakohasuse üle otsustamine on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne.

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. mai 2000. a otsusega nr 34 kehtestatud Kuressaare linnas Tallinna tn 63, 63a, 63b, 63c ja 65 detailplaneering osaliselt kehtetuks Tallinna tn 65 katastriüksuse osas (asendiskeem lisatud).
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