



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare linnas Aia tn 59 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kuressaare linnas Aia tn 59 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kuressaare Linnavalitsuse 3. juuni 2003. a korraldusega nr 380. Kehtiv planeeringuala hõlmab Aia tn 59 (katastritunnus 34901:002:0021, pindala 2436 m², sihtotstarve ärimaa 100%) katastriüksust ja osa Kihelkonna maantee L1 (katastritunnus 34901:002:0134, sihtotstarve transpordimaa 100%) katastriüksusest. Planeeringuala oli algselt suurem, hõlmates lisaks Aia tn 59 katastriüksusele osa Kihelkonna mnt 4 (katastritunnus 71401:001:4019, pindala 5614 m², sihtotstarve ärimaa 100%) ja Suuresilla tn 7 katastriüksustest (katastritunnus 71401:001:4021, pindala 3401 m², sihtotstarve ärimaa 100%) ning Aia tn 59a katastriüksust (katastritunnus 71401:001:4020, pindala 3530 m², sihtotstarve ärimaa 100%). Osale esialgsele planeeringualale koostati uus detailplaneering "Aia tn 59a ja Kihelkonna mnt 4 detailplaneering" (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 27.11.2008. a otsusega nr 49), mis muutis algselt kehtinud detailplaneeringu kehtetuks Aia tn 59a, Kihelkonna mnt 4 ja Suuresilla tn 7 katastriüksuste osas (vt asendiskeem).

Detailplaneeringu eesmärk oli hoonestustingimuste määramine tankla ja autosalongi ehitamiseks. Detailplaneeringuga ei ole kruntimist ette nähtud, seega ehitusõigus oli määratud tervele detailplaneeringu alale tervikuna.

Täna on planeeringuga kavandatud autosalongi ja tankla ehitus realiseeritud. Esialgsesse planeeringualasse kuulunud katastriüksus on jagatud 2004. aastal, mis ei ole vastavuses detailplaneeringu lahendusega.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 124 lõike 4 kohaselt on detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus. Kuna detailplaneeringuga määrati ehitusõigus tervele esialgsele krundile, siis osaliselt kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud moodustatud kruntidele ehitusõigust. Eeltoodust tulenevalt ei ole kehtiv detailplaneering enam aja- ega asjakohane.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Kuna detailplaneeringu alusel ei ole võimalik edaspidi ehitusprojekti koostada, siis ei näe kohalik omavalitsus vajadust planeeringu nõuetest kinni pidada. Eelnevast tulenevalt leiab Saaremaa Vallavalitsus planeeringute ülevaatajana ja planeeringute koostamise korraldajana, et detailplaneering tuleb tunnistada kehtetuks. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda ja kehtiva detailplaneeringu tingimusi.

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering*). Ühisplaneeringus on Aia tn 59 katastriüksusele 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. Olemasolev olukord vastab kehtiva ühisplaneeringu tingimustele.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu tingimustele, arvestades ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punkti 1 alusel piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi. Käesoleval hetkel aga täiendav ehitamise soov puudub.

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 asuva katastriüksuse omanikule, piirinaabritele ja üle tänavate paiknevate katastriüksuste omanikele arvamuse andmiseks xx.12.2025 kirjaga nr xxx ning kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile xx.12.2025 kirjaga nr xxx. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud/esitati järgmised arvamused.

Eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet xx.xx.2025 kirjaga nr xxx ja Transpordiamet xx.xx.2025 kirjaga nr xxx.

Haldusorganipoolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutlusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse 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. Kaalutlusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumine on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võib puudutada. Arvestades asjaolu, et ehitusõigus on realiseeritud, toimunud on katastriüksuse jagamine erinevalt detailplaneeringu lahendusest, mistõttu tulevikus ehitusprojekti kehtiva detailplaneeringu alusel koostada ei saa, tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja planeeringualal asuva katastriüksuse omaniku õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistute 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 Linnavalitsuse 3. juuni 2003. a korraldusega nr 380 kehtestatud Kuressaare linnas Aia tn 59 detailplaneeringu kehtetuks (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)
{signerName}
volikogu esimees