



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare linnas Pikk tn 64 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kuressaare linnas Pikk tn 64 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kuressaare Linnavolikogu 25. mai 2000. a otsusega nr 35. Kehtiv planeeringuala hõlmab Pikk tn 64d (katastritunnus 34901:001:0037, pindala 405 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) ja Pikk tn 64f (katastritunnus 34901:001:0039, pindala 1335 m², sihtotstarve transpordimaa 100%) katastriüksuseid. Planeeringuala oli algselt suurem, hõlmates lisaks eespool nimetatud katastriüksustele Pikk tn 64 (katastritunnus 34901:001:0256, pindala 44 739 m², sihtotstarve ärimaa 5% ja tootmismaa 95%), Meierei tn 14 (katastritunnus 34901:001:0021, pindala 100 m², %), Meierei tn 4 (katastritunnus 71401:001:0668, pindala 2672 m², sihtotstarve ärimaa 50% ja tootmismaa 50%), Meierei tn 6 (katastritunnus 71401:001:0669, pindala 2690 m², sihtotstarve ärimaa 50% ja tootmismaa 50%), Meierei tn 8 (katastritunnus 71401:001:0670, pindala 3948 m², sihtotstarve ärimaa 50% ja tootmismaa 50%), Meierei tn 10 (katastritunnus 71401:001:0671, pindala 3043 m², sihtotstarve ärimaa 50% ja tootmismaa 50%), Ringtee 24 (katastritunnus 34901:001:0257, pindala 3520 m², ärimaa 50% ja tootmismaa 50%), Pikk tn 64e (katastritunnus 34901:001:0038, pindala 1752 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) ja Pikk tn 64c (katastritunnus 34901:001:0036, pindala 4670 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) katastriüksuseid.

Osale esialgsele planeeringualale koostati uus detailplaneering “Pikk tn 64b, Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.03.2009. a otsusega nr 12), mis muutis algselt kehtinud detailplaneeringu kehtetuks Pikk tn 64, Meierei tn 14, Meierei tn 4, Meierei tn 6, Meierei tn 8, Meierei tn 10, Ringtee 24 katastriüksuste osas. Pikk tn 64e ja Pikk tn 64c katastriüksuste osas on detailplaneering kehtetuks tunnistatud Saaremaa Vallavolikogu 25. septembri 2020. a otsusega nr 1-3/54. Kehtetuks tunnistatud ala on nähtav asendiskeemilt (vt Lisa).

Detailplaneeringu eesmärk oli määrata olemasolevale hoonestatud tootmismaa katastriüksusele ehitusõigus lisaks tootmishoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga ei ole kruntimist ette nähtud, seega ehitusõigus oli määratud tervele detailplaneeringu alale tervikuna.

Täna on planeeringuga kavandatud hooned ehitatud. Kehtivas planeeringualas olevad katastriüksused on jagatud 2006. 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 Pikk tn 64d ja Pikk tn 64f katastriüksustele määratud ettevõtlusala juhtotstarve. Ettevõtlusala all mõistetakse keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa ning tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale tuleb seada detailplaneeringuga. Olemasolev olukord vastab kehtiva ühisplaneeringu tingimustele.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja kehtiva 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 katastriüksuste 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 Linnavolikogu 25. mai 2000. a otsusega nr 35 kehtestatud Kuressaare linnas Pikk tn 64 detailplaneering 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