



Kuressaare
{regNumber}

{adoptionDateTime} nr

Kuressaare linnas Roomassaare tee 2 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Roomassaare tee 2a katastriüksuse osas

Kuressaare Linnavolikogu 16. detsembri 2010. a otsusega nr 67 kehtestati Kuressaare linnas Roomassaare tee 2 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurusega ca 3,4 ha asub Kuressaare linnas, planeeringuala on nähtav otsuse lisas toodud asendiplaanil. Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks on: kummipurustustehase planeerimine Roomassaare tee 2 kinnistule ja osaliselt Roomassaare tee 2a kinnistule; Roomassaare tee 2a kinnistu jagamine; Roomassaare tee 2 kinnistule ja uutele moodustavatele kruntidele ehitusõiguse planeerimine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Roomassaare tee 2 detailplaneeringualasse kuuluvad Roomassaare tee 2a (katastritunnus 34901:016:0083, katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 10987 m²), Roomassaare tee 2 (katastritunnus 34901:016:0011, katastriüksuse sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 13954 m²), Roomassaare tee 2c (katastritunnus 34901:016:0084, katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 85%, tootmismaa 100%, pindala 2885 m²) ja Roomassaare tee 2d (katastritunnus 34901:016:0085, katastriüksuse sihtotstarve tootmismaa 100%), pindala 5971 m²) katastriüksused.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale lennuvälja kaitsevöönd, veehaarde sanitaarkaitseala, geodeetilise märgi kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevööndid, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja piiratud asjaõigusega ala.

Roomassaare tee 2 detailplaneeringust üle tee ida suunas on Kuressaare lennuvälja lennuraja pikenduse detailplaneering (kehtestatud 22. veebruari 2007. a Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 12), mille eesmärgiks oli olemasoleva kinnistu piiride laiendamine lennuliikluse ohutuse tagamiseks seoses lõuna-põhja suunalise õhusõidukite maandumis- ja tõusuraja pikendamisega kuni 2000 m ja laiendamisega kuni 45 meetrini.

Planeeringuala paikneb Kuressaare linnas tööstusliku iseloomuga alal Kuressaare ringtee tugimaantee (tee nr 76) ääres. Läheduses asuvad veel Kuressaare lennuväli ja Roomassaare sadam. Roomassaare tee 2a katastriüksus on hulknurkse kujuga ning hoonestamata. Katastriüksuse sihtotstarve on tootmismaa 100%. Kõlvikuliselt koosseisult on Roomassaare tee 2a katastriüksus 535 m² õuema ja 10452 m² muu maa. Ligipääs katastriüksusele toimub avalikult kasutatava Kuressaare ringtee tugimaantee (tee nr 76) kaudu mahasõiduga üle Roomassaare tee 2d (katastritunnus 34901:016:0085) katastriüksuse, kuid seadmata on ligipääsuservituut. Detailplaneeringus on Roomassaare tee 2a krundile ligipääs nähtud servituudiga üle Roomassaare tee 2b krundi (katastritunnus 34901:016:0012), millele on seatud ka juurdepääsuservituut, kuid sealt puudub reaalne ligipääsutee.

Roomassaare tee 2 detailplaneeringu on planeeringujoonise kohase kruntimise osas ellu viidud. Detailplaneeringus Roomassaare tee 2a krundile ehitusõigust määratud ei ole ja krundile samuti ehitatud ei ole, kuid tulevikus soovitakse krundile määrata ehitusõigus.

kohustuse ette ühisplaneering, kuna ühisplaneeringu seletuskiri sätestab, et tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga.

Vastavalt PlanS § 125 lõike 5 punktile 1 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Kuna tegemist on ühisplaneeringu kohase ettevõtlusala juhtotstarbega alaga ning piirkonnas on olemasolevad tootmishooned, siis tulenevalt eelnevast ei ole otstarbekas alata pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist uue detailplaneeringu koostamist, kuna edasisi ehitustegevusi saab teha projekteerimistingimuste ja ehitusloa/ehitusteatise alusel.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse põhimõttega, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähem koormavat 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 hinnangul on võimalik soovitud tulemus saada ilma uut detailplaneeringut koostamata, mis on lihtsam ja kiireim viis.

Detailplaneering kehtestati 2010. aastal ehk ca 15 aastat tagasi. Ajaga on muutunud õigusaktid, ruumiline vajadus jms. Piirkonda on aastate jooksul äri- ja tootmishoonetega täiendatud ja arendatud. Roomassaare tee 2a ala naabruses on tootmishooned, mis jäävad maanteepoolsesse külge, ning ala laiendamine soovitud suunal ei ole tänavalt vaadeldav ega avalda seetõttu olulist mõju. Detailplaneeringu puhul ei ole enam tegu ajakohase dokumendiga, kuna piirkonda, mis on ühisplaneeringu kohaselt määratud ettevõtlusalaks, ei ole mõistlik hoida ehitusõigusega, kuna ruumikasutuse mõttes on mõistlikum kasutada ettevõtluseks juba ühisplaneeringuga ette nähtud alasid.

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 PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Roomassaare tee 2a omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Roomassaare tee 2 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Roomassaare tee 2a katastriüksuse osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele ning kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu elluviidav.

Kaalutusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumise on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda haldusakt ehk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine puudutab. Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Roomassaare tee 2 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Roomassaare tee 2a katastriüksuse osas on põhjendatud, kuna katastriüksuse omanik on avaldanud selleks vastavat soovi, detailplaneering on kehtetuks tunnistataval alal krundimise osas ellu viidud ja omanik soovib krundile saada ehitusõigust, mis on võimalik ka projekteerimistingimuste väljastamise ja ehitusloa/ehitusteatise väljastamise kaudu. Eeldatavasti ei ole kavandatava tegevuse jaoks detailplaneeringu koostamine vajalik, vaid lähtuda saab kehtivast ühisplaneeringust.

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 osalist kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistute 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.

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.

Eelnõu saadeti Roomassaare tee 2 detailplaneeringu planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja Roomassaare tee 2a katastriüksuse piirinaabritele arvamuse andmiseks xx.12.2025 kirjaga nr xx, ametiasutustele kooskõlastamiseks xx.12.2025 kirjaga nr xx.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet xx.12.2025 kirjaga nr xx ja Transpordiamet xx.12.2025 kirjaga nr xx.

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 16. detsembri 2010. a otsusega nr 67 kehtestatud Kuressaare linnas Roomassaare tee 2 detailplaneering osaliselt kehtetuks Roomassaare tee 2a katastriüksuse osas (asendiplaan 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)

Kristjan Moora
volikogu esimees