



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare linnas Transvaali tn 56a detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kuressaare linnas Transvaali tn 56a detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kuressaare Linnavolikogu 28. septembri 2000. a otsusega nr 72.

Planeeringuala hõlmab Transvaali tn 56a (katastritunnus 34901:011:0075, pindala 746 m², sihtotstarve elamumaa 100%) ja Transvaali tn 56b (katastritunnus 34901:011:0076, pindala 229 m², sihtotstarve elamumaa 100%) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu koostamise ajal paiknes krundil 2-kordne kivist elamu, 2-kordne kivist majandushoone ja puidust ebaseaduslik kuur. Detailplaneeringu eesmärk oli täpsustada hoonete seaduslikkus, määrata ehituskeelukujad, määrata lubatud ehitiste arv krundil, ehitise lubatud kõrgused ja korruselisus, katusekalded ja harjajoon, hoonete paigutus krundil, krundi täisehituse protsent, heakord, juurdepääsuteed kruntidele, tehnovõrgud koos perspektiivsetega, jäätmekäitlus ja esitada rekonstrueeritava hoone eskiisprojekt. Planeeringu järgselt on lubatud senist majandushoonet (ehitusluba nr 1664, 05.06.1985. a.) rekonstrueerida hoovimaja-elamuks. Krundil paiknes ka üks omavalitsuselt püstitatud puukuur (pinnaga 24 m²), mis määrati likvideerimisele. Detailplaneeringuga ei ole kruntimist ette nähtud, seega ehitusõiguse oli määratud tervele detailplaneeringu alale tervikuna.

Detailplaneeringuga likvideeritavaks määratud kuuri asukohas (Transvaali tn 56b katastriüksusel) on Maa- ja Ruumiameti ortofoto alusel hoone/rajatis. Seega antud asukohas ebaseaduslikult püstitatud kuuri ei ole likvideeritud või on püstitatud samale asukohale uus ebaseaduslik hoone/rajatis (ala ülevaatus ei ole teostatud). Planeeringualal asuvat juurdepääsuteed kasutab lisaks planeeringualal asuvate katastriüksuste ka Transvaali tn 54a katastriüksus (katastritunnus 34901:011:0243), kuid tee kasutamiseks ei ole seatud servituute. Planeeringualal olevad katastriüksused (Transvaali tn 56a ja Transvaali tn 56b) on moodustatud 2005. 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 ehitusõiguse tervele esialgsele krundile, siis 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 katastriüksustele määratud pereelamute ala juhtotstarve. Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktses hoonestusega aladel. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Kruuntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Lubatud korruselisus on 2.

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. Käesoleva otsusega katastriüksustele täiendava ehitusõiguse saamist ega Transvaali tn 56b katastriüksusele ebaseaduslikult püstitatud hoone/rajatise seadustamist ei kaaluta, kuna sellest olenemata kehtiva detailplaneeringu elluviimine ei ole tulenevalt katastriüksuse jagamisest enam võimalik.

Detailplaneeringuga on ette nähtud ka servituudi seadmise vajadus planeeringualal asuva tee osas, kuid seni servituute juurdepääsuks seatud ei ole. Detailplaneering iseenesest juurdepääsuõigust ei taga, vaid näeb ette vajaduse servituudi seadmiseks. Asjaõigusseaduse § 156 lõike 1 kohaselt omanikul, kelle kinnisasjale puudub vajalik juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt või kinnisasja eraldi seisvalt osalt, on õigus nõuda juurdepääsu üle võõra kinnisasja. Seega servituudi seadmine on võimalik ka ilma kehtiva detailplaneeringuta, mistõttu detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei mõjuta servituudi seadmist.

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 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 kaalumise on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võib puudutada. Arvestades asjaolu, et 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 omanike õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistute omanike 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 28. septembri 2000. a otsusega nr 72 kehtestatud Kuressaare linnas Transvaali tn 56a 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