



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare Linnavalitsuse 19.05.1998 korraldusega nr 414 kehtestatud Pihkla tee endise sõjaväeosa detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kuressaare Linnavalitsuse 19.05.1998 korraldusega nr 414 on kehtestatud Pihkla tee endise sõjaväeosa detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Detailplaneeringuga planeeriti krundid endises sõjaväeosas Kuressaare linnas praeguse Arhiivi, Kaare, Sirge ja Marientali tänava ääres.

Detailplaneeringu ala hõlmab järgmisi katastriüksusi:

1. Kaare tn 6 (katastritunnus 34901:012:0011, ühiskondlike ehitiste maa 100%, ehisregistri (edaspidi *ehr*) andmetel asub katastriüksusel kogudusehoone);
2. Kaare tn 8 (katastritunnus 34901:012:0126, ärimaa 100%, ehr-i andmetel kauplus);
3. Kaare tn 10 (katastritunnus 34901:012:0137, elamumaa 100%, ehr-i andmetel korterelamu);
4. Kaare tn 12 (katastritunnus 34901:012:0138, elamumaa 100%, ehr-i andmetel korterelamu);
5. Kaare tn 3 (katastritunnus 34901:012:0128, ärimaa 100%, ehr-i andmetel kasarm);
6. Kaare tn 5 (katastritunnus 34901:012:0081, elamumaa 100%, ehr-i andmetel elamu ja kuur);
7. Kaare tn 7 (katastritunnus 34901:012:0080, elamumaa 100%, ehr-i andmetel korterelamu);
8. Sirge tn 2 (katastritunnus 34901:012:0136, elamumaa 100%, ehr-i andmetel korterelamu);
9. Sirge tn 4 (katastritunnus 34901:001:0090, üldkasutatav maa 100%, ehr-i andmetel hoonestamata);
10. Arhiivi tn 1 (katastritunnus 34901:012:0130, ühiskondlike ehitiste maa 100%, ehr-i andmetel arhiiv ja garaaž);
11. Arhiivi tn 3 (katastritunnus 34901:012:0125, ärimaa 100%, ehr-i andmetel hoonestamata);
12. Arhiivi tn 5/7 (katastritunnus 34901:012:0045, tootmismaa 100%, ehr-i andmetel laohooned);
13. Arhiivi tn 4/Sirge tn 3//5 (katastritunnus 34901:012:0056, tootmismaa 50%, ärimaa 50%, ehr-i andmetel kasarmud);
14. Arhiivi tn 6 (katastritunnus 34901:012:0097, tootmismaa 50%, ärimaa 50%, ehr-i andmetel hoonestamata, ortofotolt on hoone näha);
15. Arhiivi tn 8 (katastritunnus 34901:012:0059, tootmismaa 100%, ehr-i andmetel hoonestamata, ortofotolt on hoone näha);
16. Arhiivi tn 12//14 (katastritunnus 34901:012:0046, tootmismaa 100%, ehr-i andmetel laohooned);
17. Arhiivi tn 16 (katastritunnus 34901:012:0018, tootmismaa 100%, ehr-i andmetel konserveerimishoone);
18. Arhiivi tn 18 (katastritunnus 34901:012:0096, ärimaa 100%, ehr-i andmetel lammutatav sidehoone);
19. Arhiivi tn 20 (katastritunnus 34901:012:0123, ärimaa 100%, ehr-i andmetel lammutatav koerte varjupaik);
20. Marientali tee 9 (katastritunnus 34901:012:0062, ärimaa 100%, ehr-i andmetel laohoone);
21. Marientali tee 11 (katastritunnus 34901:012:0073, tootmismaa 50%, ärimaa 50%, ehr-i andmetel hoonestamata, ortofotolt on hoone näha);
22. Marientali tee 13 (katastritunnus 34901:012:0102, tootmismaa 100%, ehr-i andmetel tootmishoone);

23. Arhiivi tänav L1 (katastritunnus 34901:012:0148, transpordimaa 100%);
24. Sirge tänav (katastritunnus 34901:012:0150, transpordimaa 100%);
25. osaliselt Kaare tänav (katastritunnus 34901:012:0147, transpordimaa 100%);

Detailplaneeringu eesmärgiks on ala hoonetele teenindusmaade määramine, perspektiivsete ehitusvõimaluste määramine, maa-alale aadresside ja maakasutuse kitsenduste määramine. Detailplaneeringuga on määratud krundid erinevate katastriüksuse sihtotstarvetega nagu tootmismaa, ärimaa, sotsiaalmaa, elumumaa, riigikaitsemaa, jäätmehooldamaa, transpordimaa ja üldmaa. Detailplaneeringuga on planeeritud mõned uued hooned, kuid sisuliselt ei ole hoonestusalasid, ehitusõigusi ega -tingimusi määratud. Planeeritud hooned on nt restoraniga hotell, jäätmekäitlushoidla, köögiviljahoidla, turvakodu, lao- ja tööstushooned.

Planeeritud krundid on moodustatud. Enamus krunte on käesoleval hetkel hoonestatud, mõnedele hoonetele on väljastatud lammutusload, kuid on lammutamata, mõned olemasolevad hooned on amortiseerunud ja kasutusest väljas.

Planeeritud ala kohta kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*). Ühisplaneeringus on alale määratud erinevad maakasutuse juhtotstarbed:

1. asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala, mis hõlmab tervishoiu- ja hoolekandeaasutuse maad; teadus-, haridus- ja lasteaasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisaasutuste maad; usu- ja tavandiaasutuste maad ning riigikaitsemaad;
2. rida- ja korterelamu ala, mille all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala, lubatud on ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu);
3. kaubandus-teenindusala, kus eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ja lubatud on tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni);
4. ettevõtlusala, mille all mõistetakse ühisplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga, v.a tootmishoone laiendamiseks või selle kõrvalhoone püstitamiseks.
5. haljasala, mida üldjuhul ei hoonestata.

Planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lg 6 kohaselt tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Saaremaa vallale on esitatud projekteerimistingimuste taotlus Arhiivi tn 18 katastriüksusele ning huvi on tuntud ehitusvõimaluste vastu Arhiivi tn 20 katastriüksusel. Saaremaa vald analüüsis esitatud ehitussoove, detailplaneeringu sisu ja olemasolevat olukorda ning peab oluliseks järgmisi asjaolusid:

1. 1998. aastal kehtestatud detailplaneering on oma olemuselt pigem krundijaotusplaan kui tänapäevane planeerimisdokument. Vastavalt ehitusseadustiku § 42 lõikele 1 antakse ehitusluba, kui esitatud ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele, eelkõige detailplaneeringule. Kehtivas detailplaneeringus pole aga käsitletud PlanS § 126 toodud ülesandeid, mh pole detailplaneeringuga määratud krundi hoonestusala (markeeritud on vaid olemasolevad hooned ja uusehituse asukohad), konkreetset ehitusõigust ega ehitiste ehituslikke, arhitektuurseid ega kujunduslikke tingimusi, samuti tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimalikku asukohta, liikluskorralduse põhimõtteid, haljastust ja heakorraldust, mistõttu seda ei saa aluseks võtta ehitusloa andmisel. Lisaks on ka detailplaneeringus sätestatud, et ehitustööde alustamiseks tuleb taotleda projekteerimistingimused.
2. detailplaneeringuala krundid on enamuses hoonestatud, vaid Arhiivi tn 3 ja Sirge tn 4 katastriüksused on hoonestamata;

3. detailplaneeringu edasine kehtimine pigem takistab piirkonna tänapäevast ruumilist arengut ja tekitab mitmeti tõlgendamist;
4. Kuressaare linn on PlanS § 125 lg 1 kohaselt detailplaneeringu kohustusega ala. Lisaks on ühisplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustus tootmishoone ehitamiseks ettevõtluselale. Samas annab PlanS § 125 lg 5 kohalikule omavalitsusele võimaluse lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kuna planeeringuala on suures osas hoonestatud, on ehitusõigus võimalik anda projekteerimistingimuste alusel lähtuvalt PlanS § 125 lg 5, kui on täidetud vastavad tingimused. Kui soovitakse ettevõtluselale uut tootmishoonet rajada, tuleb koostada uus detailplaneering.

Kohalikul omavalitsusel on õigus kaaluda, kas tema haldusterritooriumil kehtiv detailplaneering on endiselt aja- ja asjakohane või mitte ning kas detailplaneeringu lahendus vastab kehtivate õigusaktide nõuetele, piirkonna hoonestusele ja majanduslikele vajadustele. Eeltoodud asjaolusid arvesse võttes leidis Saaremaa vald, et kuna kehtiv detailplaneering ei ole aja- ega asjakohane ning ei määra krundi hoonestusala, hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja-rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukohta, ehitise ehituslikke, arhitektuurseid ja kujunduslikke tingimusi, liikluskorralduse põhimõtteid ega haljastust ja heakorrasust, pidas Saaremaa vald otstarbekaks antud detailplaneeringu kogu ulatuses kehtetuks tunnistada.

PlanS § 140 lg 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks PlanS § 127 lg 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Kehtiva detailplaneeringu materjalidest ei ole tuvastatav, milliste ametiasutustega detailplaneering selle koostamise ajal kooskõlastati. Hetkel kehtiva PlanS redaktsiooni ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ alusel tuleks detailplaneering kooskõlastada Päästeametiga. Kuna ehitusloa taotluse menetlemisel tehakse Päästeametiga koostööd, siis ei pea Saaremaa vald vajalikuks detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsust Päästeametile kooskõlastamiseks esitada. **Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu saadeti arvamuse avaldamiseks planeeringuala maaomanikele... kirjaga nr....**

Eeltoodud asjaolusid arvestades ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ja lõike 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Kuressaare Linnavalitsuse 19.05.1998 korraldusega nr 414 kehtestatud „Pihtla tee endise sõjaväeosa detailplaneering“ (koostanud OÜ Saare Ehitusprojekt ja Kuressaare Linnavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakond). Detailplaneeringuala skeem on käesoleva otsuse lisa.
2. Saaremaa Vallavalitsusel teavitada detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest planeeringualal asuvate kinnisasjade omanikke.
3. Saaremaa Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisest maakonnalehes, vallalehes Saaremaa Teataja, Saaremaa valla veebilehel ning riiklikus väljaandes Ametlikud Teadaanded.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

5. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro
volikogu esimees

Lisa: asendiskeem

SELETUSKIRI

Saaremaa Vallavolikogu otsuse „Kuressaare Linnavalitsuse 19.05.1998 korraldusega nr 414 kehtestatud Pihla tee endise sõjaväeosa detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine“ eelnõu juurde

1. Õigusakti vastuvõtmise vajalikkuse põhjendus

Kuressaare Linnavalitsuse 19.05.1998 korraldusega nr 414 on kehtestatud Pihla tee endise sõjaväeosa detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringu eesmärgiks oli ala hoonetele teenindusmaade määramine, perspektiivsete ehitusvõimaluste määramine, maa-alale aadresside ja maakasutuse kitsenduste määramine. Detailplaneeringuga on planeeritud mõned uued hooned, kuid sisuliselt ei ole hoonestusalasid, ehitusõigusi ega -tingimusi määratud. Detailplaneeringuga on määratud erinevad katastriüksuse sihtotstarbed nagu tootmismaa, ärimaa, sotsiaalmaa, elamumaa, riigikaitsemaa, jäätmehooldamaa, transpordimaa, üldmaa. Planeeritud hooned on nt hotell restoraniga, jäätmekäitlushoidla, köögiviljahoidla, turvakodu, lao- ja tööstushooned.

PlanS § 140 lg 1 p 2 alusel võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. PlanS § 140 lg 6 kohaselt tunnistab detailplaneeringu kehtetuks kohaliku omavalitsuse volikogu.

Saaremaa Vallavalitsus leidis olemasoleva olukorra ja kehtiva detailplaneeringu analüüsi tulemusel, et kehtivat detailplaneeringut ei saa tänapäevase linnaruumilise arengu aluseks võtta, kuna detailplaneeringus pole määratud hoonestusala, ehitusõigust ega -tingimusi, ning seda pole võimalik edaspidi ellu viia.

Planeeringuala kohta kehtib Kuressaare Linnavalikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*). Ühisplaneeringus on alale antud erinevad juhtotstarbed ja tingimused hoonestamiseks.

Saaremaa Vallavalitsus edastas 2019 otsuse eelnõu arvamuse avaldamiseks PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele. Eelnõu kohta laekus:

2. Milliste õigusaktidega on küsimus reguleeritud

Planeerimisalast tegevust reguleerib PlanS koos kohaliku omavalitsuse korralduse seadusega.

3. Õigusakti sisu selgitus

Otsusega tunnistatakse kehtetuks Pihla tee endise sõjaväeosa detailplaneering.

4. Ülevaade õigusakti vastuvõtmisega kaasnevatest kuludest ja nende katteallikatest

Õigusakti vastuvõtmisega ei kaasne kulutusi.

5. Õigusakti eelnõu kooskõlastamine

PlanS § 140 lg 3 kohaselt esitatakse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kooskõlastamiseks PlanS § 127 lg 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks § 127 lg 2 nimetatud isikutele ja asutustele. Saaremaa Vallavalitsus esitas käesoleva otsuse eelnõu 2019 eelnimetatud isikutele tutvumiseks, tagasisidena laekus

Õigusakti eelnõu oli arutlusel Saaremaa Vallavalitsuse 2019 istungil.

Eelnõu on kavandatud menetleda volikogus ühel lugemisel.

Eelnõu esitaja: valitsus

Eelnõu kuupäev: 02.12.2019

Eelnõu ja seletuskirja koostas: planeeringuspetsialist Kätlin Kallas

Ettekandja: abivallavanem Jaan Leivategija