



OTSUS

Kuessaare

28. märts 2019 nr 1-3/35

Pargi tn 16 ja lähiümbruse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kuessaare linna puhkeala detailplaneering kehtestati 15.09.1998. Detailplaneeringuga määrati Pargi tn 16 kinnistu sihtotstarbeks 100% ärimaa, krundi täisehituse protsent on *ca* 30% ning alale planeeriti osaliselt 2- ja osaliselt 3-korruseline hotell. Hoone projekteeriti arhitektuurivõistluse tulemusena Arhitektuuribüroo Urbel ja Peil OÜ poolt ning hotell/sanatoorium sai esmase ehitusloa 26.06.2000.

Pargi tn 16 ja lähiümbruse detailplaneering kehtestati Kuessaare Linnavolikogu 5. jaanuari 2006. a otsusega nr 1, mis omakorda tühistas 1998. a kehtestatud detailplaneeringu. Detailplaneeringu eesmärgiks oli Pargi tn 16 katastriüksusel asuva hotell Meri juurdeehituse planeerimine ning liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine. Täpsemalt planeeriti olemasoleva hotelli juurdeehituseks 4. korrus ja lisatiib Pargi tn 14 poolsele küljele. Parkimine lahendati nii Pargi tn 16 kui Pargi tn 14 kinnistutel asuvates parklates.

Peale detailplaneeringu kehtestamist korraldatud arhitektuurivõistlust valmis OÜ Peil Projekt poolt ehitusprojekt, millele vastavalt ehitati 2006. a hotelli/sanatooriumi juurdeehitus. 21.09.2017 väljastati ehitusluba nr 1712271/32717 Pargi 16 hotelli rekonstrueerimiseks. Projekti (koostatud 01.08.2017 Kuessaare Kommunaalprojekt OÜ poolt, töö nr 1980) eesmärgiks on Pargi tn 16 hoone läänetiiva 2.– 4. korruse numbritubade rekonstrueerimine külaliskorteriteks. Külaliskorterid moodustavad olemasoleva hotelli mahust *ca* 15%.

Pargi tn 16 kinnistu omanik esitas Saaremaa Vallavalitsusele 04.10.2018 avalduse Pargi tn 16 ja lähiümbruse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks katastriüksuse sihtotstarbe osas, kuna soovib külaliskorterite kasutusotstarvet muuta ning moodustada korteriomandid. Korteriomandite osakaalu osas soovitakse katastriüksuse sihtotstarbe muuta elamumaaks. Kuna vastavalt kehtestatud detailplaneeringule on katastriüksuse sihtotstarbeks määratud ärimaa, ei ole elamumaa sihtotstarbe määramine korteriomandite osakaalu osas võimalik. Saaremaa Vallavalitsus esitas huvitatud isikule ettepaneku detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine planeeringuga määratud krundi ehitusõiguse osas ei ole võimalik. Huvitatud isik nõustus kirjalikult detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisega.

Pargi tn 16 katastriüksus (registriosa nr 170734, katastritunnus 34901:010:0499, suurus 9328 m²) asub vastavalt Kuessaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuessaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardile Kuessaare mereäärsel segahoonestusalal. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja punktile 4.3 on Kuessaare mereäärse segahoonestusala juhtotstarbe ühisplaneeringuga antud merega piirnevale osale linnaruumist, kuhu on lubatud kavandada funktsioone, mis rikastavad ala kasutusvõimalusi. Lubatud katastriüksuste sihtotstarbed on sotsiaalmaa, ärimaa ja elamumaa. Tulenevalt ühisplaneeringu maakasutuse juhtotstarbest on elamumaa katastriüksuse sihtotstarbe määramine Pargi tn 16 katastriüksusele võimalik. Olemasolevale autoparklale Pargi tn 16 katastriüksusel on juurdepääs Abaja tänavalt ja parklas on 54 kohta. Lisaks on võimalik parkida Pargi tn 14 katastriüksusel asuvas parklas, mis on osaliselt avalikult kasutatav. Tulenevalt eelnevast ei muutu korteriomandite moodustamisel/kinnistamisega vajadust luua juurde parkimiskohti.

Pargi tn 16 ja lähiümbruse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riku kellegi õigusi. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks – Pargi tn 16 ja lähiümbruse detailplaneeringu kehtestamisest on möödas üle 10 aasta, mistõttu on planeeritud kinnisasja omaniku soovide muutumine mõistetav. Ca 80% hoonest jääb kasutusena hotellina ning korteriomandite moodustamine ei mõjuta olemasoleva hoone sihipärast kasutamist. Kindlustamaks Pargi tn 14 parkla avaliku kasutuse jätkamist sõlmis Saaremaa Vallavalitus kinnistute omanikuga notariaalse isikliku kasutusõiguse ja asjaõiguslepingu 11.03.2019. Tulenevalt eelnevast säilib avalik ruum olemasoleval kujul ning detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei lähe vastuollu avaliku huviga.

Korteriomandite planeerimine on kooskõlas ühisplaneeringu põhimõtetega, kuna toimub olemasoleva funktsiooni mitmekesistamine. Ühisplaneering on kehtestatud peale detailplaneeringu kehtestamist, seega on kohalik omavalitsus selgelt väljendanud oma taht mereäärse ala tuleviku perspektiivide osas, nähes ette sinna lisaks ärifunktsioonile ka muid võimalikke maakasutusi, et hoida ala maksimaalselt polüfunktsionaalsena. Korteriomandite planeerimine tagab hoone aktiivsema aastaringse kasutuse. Praegu on olemasoleva hotelli/sanatooriumi kasutamine pigem sesoonne ning madalhooajal seisab hoone suures osas sihipärase kasutusega. Hoone aktiivses kasutamises hoidmine tagab ka piirkonna aktiivsema kasutuse, mis on nii sealse mereäärse ala kui ka tervikuna Kuressaare linna arendamise huvides. Lisaks võimaldab uute atraktiivse asukohaga korterite kavandamine elavdada Kuressaare kinnisvaraturgu, mitmekesistades sealseid valikuid.

Detailplaneeringu võib vastavalt planeerimisseaduse §-le 140 kehtetuks tunnistada kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Olenemata asjaolust, et detailplaneeringuga määratud ehitusõigus on realiseeritud, on planeeringu kehtetuks tunnistamine võimalik. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei anna kinnisasjade omanikule õigustatud ootust edaspidiseks ehitusõiguse suurendamiseks. Katastriüksuse sihtotstarbe osaliseks muutmiseks tuleb kohalikul omavalitsusel võtta vastu vastav eraldiseisev haldusakt. Edasine ehitusõigus peab vastama valla üldplaneeringule ja Muinsuskaitseameti seisukohtadele.

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. Kuna Pargi tn 16 ja Pargi tn 14 kinnistute omanik on avaldusega soovinud detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist temale kuuluval kinnistul, puudub kaalutusõiguse teostamisel täiendav vajadus põhjalikumalt analüüsida kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks omaniku avalduse ja planeerimisseaduse § 140 lõike 1 punkti 2 ning lõike 6, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada kehtetuks Pargi tn 16 ja lähiümbruse detailplaneering (koostaja Klotoid OÜ).
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. 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)

Aivar Aru

vallavolikogu aseesimees