



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare linnas Tuule tänava väikeelamute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kuressaare Linnavolikogu 26. oktoobri 1995. a otsusega kehtestati Kuressaare linnas Tuule tänava väikeelamute detailplaneering / Tuule tn. elamukvartali detailplaneerimisprojekt (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneering on osaliselt kehtetuks tunnistatud Saaremaa Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/118 Vikerkaare tn 2 ja Vikerkaare tn 4 katastriüksuste osas. Detailplaneeringuga planeeriti elamukrundid Kuressaare linnas Tuule tänava merepoolsele küljele.

Detailplaneeringuala suurusega ca 5,3 ha hõlmab Kuressaare linnas Tuule tn 6 (katastritunnus 34901:016:0010, pindala 1348 m²), Tuule tn 8 (katastritunnus 34901:016:0019, pindala 1319 m²), Tuule tn 10 (katastritunnus 34901:014:0061, pindala 1443 m²), Tuule tn 12 (katastritunnus 34901:016:0043, pindala 1314 m²), Loojangu tn 4 (katastritunnus 34901:016:0014, pindala 1323 m²), Tuule tn 14 (katastritunnus 34901:016:0040, pindala 1095 m²), Loojangu tn 3 (katastritunnus 34901:016:0025, pindala 1136 m²), Tuule tn 16 (katastritunnus 34901:016:0044, pindala 1124 m²), Videviku tn 2 (katastritunnus 34901:016:0024, pindala 1155 m²), Tuule tn 18 (katastritunnus 34901:016:0018, pindala 1149 m²), Videviku tn 1 (katastritunnus 34901:016:0013, pindala 1147 m²), Tuule tn 20 (katastritunnus 34901:016:0017, pindala 1151 m²), Vikerkaare tn 1 (katastritunnus 34901:016:0022, pindala 1169 m²), Vikerkaare tn 3 (katastritunnus 34901:016:0023, pindala 1111 m²), Vikerkaare tn 5 (katastritunnus 34901:016:0029, pindala 1197 m²), Varju tn 2 (katastritunnus 34901:016:0004, pindala 1199 m²), Varju tn 4 (katastritunnus 34901:016:0005, pindala 1219 m²), Varju tn 1 (katastritunnus 34901:016:0001, pindala 1170 m²), Valguse tn 2 (katastritunnus 34901:016:0028, pindala 1219 m²), Valguse tn 4 (katastritunnus 34901:016:0006, pindala 1195 m²), Valguse tn 6 (katastritunnus 34901:016:0015, pindala 1200 m²), Valguse tn 8 (katastritunnus 34901:016:0016, pindala 1192 m²), Valguse tn 9 (katastritunnus 34901:016:0027, pindala 1188 m²), Valguse tn 7 (katastritunnus 34901:016:0041, pindala 1174 m²), Valguse tn 5 (katastritunnus 34901:016:0047, pindala 1177 m²), Valguse tn 3 (katastritunnus 34901:016:0048, pindala 1180 m²) ja Valguse tn 1 (katastritunnus 34901:016:0003, pindala 1139 m²) elamumaa sihtotstarbega katastriüksused; Loojangu tn L2 (katastritunnus 34901:016:0074, pindala 783 m²), Videviku tänav (katastritunnus 34901:016:0072, pindala 552 m²), Vikerkaare tänav (katastritunnus 34901:016:0073, pindala 837 m²) ja Varju tänav (katastritunnus 34901:016:0071, pindala 491 m²) transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused; osaliselt Valguse tänav (katastritunnus 34901:016:0086) ja vähesel määral Tuule tänav (katastritunnus 34901:014:0430) transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Detailplaneeringualal on kokku 27 elamumaa ja 6 transpordimaa katastriüksust. Elamumaadest on hoonestatud 21 ja hoonestamata 6 katastriüksust.

Detailplaneeringu lähipiirkonnas on peaaegu kõik üksikelamutega hoonestatud katastriüksused. Eranditeks on Tuule tn 4 (katastritunnus 34901:016:0059) katastriüksus, mis on kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering*) kohaselt haljasmaa juhtotstarbega ala

ning mida ühisplaneeringu tingimuste kohaselt ei hoonestata ning veidi eemal asuvad Uus-Roomassaare teest teisele poole jäävad erineva juhtotstarbega alad.

Piirkonnas on veel Varju tn 3 detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22. veebruari 2001. a otsusega nr 16), mille eesmärgiks on Varju tn 3 krundile ühepereelamu planeerimine; Valguse tn pikenduse detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 23. aprilli 2009. a. otsusega nr 22), mille eesmärgiks on Tuule tn väikeelamukvartali suurendamine linnale kuuluva Tuule tn 4 sihtotstarbega maa arvelt, Valguse tänava pikendamine, uute ühepereelamu kruntide moodustamine koos nendele ehitusõiguse määramisega; Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 27. jaanuari 2026. a. korraldusega nr 2-3/87), mille eesmärgiks on katastriüksustele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine korterelamute ehitamiseks; Tervisepargi detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 20. mai 2025. a. korraldusega nr 2-3/484), mille eesmärgiks on tervisepargi ehitiste planeerimine; Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 13. detsembri 2007. a otsusega nr 76), mille eesmärgiks on kinnistu Kaevu tn 18 lõunaküljele kavandatava elamuala lahendus ning Kaevu tn 18 kinnistu piiride muutmine seoses elamuala planeerimisega.

Ühisplaneeringus on käesoleva detailplaneeringuala katastriüksustele määratud pereelamute ala juhtotstarve. Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktses hoonestuses aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. Ühisplaneeringu peatüki 4.3 kohaselt olemasoleva pereelamute alana on käsitletud juba välja kujunenud elupiirkondi nii Kuressaares kui ka linna ümbruse asulates, samuti viimasel kümnendil kehtestatud detailplaneeringutega kavandatud uusi elamupiirkondi, mille puhul on detailplaneeringujärgse lahenduse elluviimisega alustatud. Olemasolevate elamualade puhul on eesmärgiks väljakujunenud alade säilitamine traditsioonilisel kujul suunitlusega elukeskkonda parandada.

Ühisplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimuste kohaselt on pereelamute alal lubatud ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu); kinnistu jagamiseks mitmeks iseseisvaks katastriüksuseks koostatakse detailplaneering, v.a planeerimisseaduses sätestatud juhtudel. Kehtiva detailplaneeringuga moodustatud kinnistuid täiendavalt üldjuhul ei jagata; olemasolevate kinnistute jagamisel Kuressaare ja Kudjape pereelamu aladel kinnistutele miinimum suurust ei määrata. Uutel kinnistutel, sh jagamisel tekkivatel kinnistutel peab olema tänavapiiri min 20 m vältimaks pikkade ja kitsaste kinnistute ja/või sissesõiduteede tekkimist; kinnistute suurusele ülempiiri ei seata; kruntide täisehituse % maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² 20%, v.a Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala ja kaitsevöönd; lubatud korruselisus – 2; detailplaneeringus, millega kavandatakse uut pereelamuala, tuleb jagada planeeringuala planeeringu elluviimise võimalikkuse põhjal arendusetappidesse kinnistugruppide kaupa; uue pereelamuala detailplaneeringule lisaks võib omavalitsusüksus nõuda olulise tähtsusega tingimuste täpsustamist eriuuringutega (ehitus- ja hüdroteoloogilised tingimused, elupaigatüüpide geobotaanilised inventuurid vms); metsaga kaetud kinnistutel raadatakse vaid vahetu ehitusala.

Käesoleval detailplaneeringualal on krundid üle 1000 m², seega maksimaalseks krundi ehitisealuseks pinnaks on ühisplaneeringu tingimuste alusel vähemalt 200 m². Lisaks on ühisplaneeringus fikseeritud põhimõtted, millega tuleb arvestada naabrusõiguste tagamisel, samuti seab ühisplaneering üldpõhimõtted parkimise korraldamisele ja haljastuse kavandamisele – olles seejuures täpsem, kui seda on kehtiv detailplaneering.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Saaremaa vald planeeringu koostamise korraldajana soovib detailplaneeringu elluviimisest loobuda. Kuna Tuule tänava väikeelamute detailplaneeringu alasse kuuluvad krundid on suures enamuses hoonestatud (27-st elamumaa

krundist on hoonestatud 21 krunti, hoonestamata on 6 krunti) ning tänavavõrgustik koos tehnovõrkudega on välja ehitatud, siis on võimalik edaspidise üksikelamu ehitusõiguse andmiseks kaaluda projekteerimistingimuste väljastamist vastavalt ühisplaneeringu pereelamute ala tingimustele.

Kuressaare linn on PlanS § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Samas annab PlanS § 125 lõige 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 ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi, ning ühisplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka ühisplaneeringus määratud muude tingimustega. Seni hoonestamata kruntidele ehitusloakohustusliku üksikelamu (või abihooone) või hoonestatud kruntidele täiendava ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks projekteerimistingimuste väljastamist toetab asjaolu, et hoonestamata kruntide kõrval on olemasolev hoonestus (üksikelamud) või hoonestatud kruntidel on olemasolev hoonestus, ning üksikelamute ehitamine sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna. Ühisplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka ühisplaneeringus määratud muude tingimustega.

PlanS § 125 lõige 5 annab kohalikule omavalitsusele võimaluse kaaluda samas paragrahvis esinevate kõigi tingimuste esinemisel projekteerimistingimuste väljastamist detailplaneeringu koostamise kohustuse korral, kuid ei kohusta seda igal juhul ja igas olukorras lubama, mistõttu on kohalik omavalitsus kohustatud kaaluma igakordselt sõltuvalt asukohast ja taotletavast tegevusest PlanS sätestatud erandi rakendamist.

Ühisplaneering toob selgesõnaliselt välja, et pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel – piirkond on kompaktse asustusega, piirkonnas on peaaegu kõik krundid hoonestatud ühepereelamutega (v.a Vikerkaare tn 5 asuv kolme korteriga elamu). Ruumiliselt sobitub veel hetkel hoonestamata Tuule tn 6, Tuule tn 16, Tuule tn 18, Tuule tn 20, Vikerkaare tn 1 ja Valguse tn 1 katastriüksustele ühepereelamud, mille ehitusõiguse andmiseks tuleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt lähtuda ühisplaneeringust.

Saaremaa Vallavalitsus analüüsis kehtivat detailplaneeringut, ühisplaneeringu tingimusi ja olemasolevat olukorda ning leidis, et üle 30 aasta tagasi kehtestatud detailplaneering on oma olemuselt pigem krundijaotusplaan kui tänapäevane planeerimisdokument. Kehtiv ühisplaneering on kehtestatud käesolevast detailplaneeringust hiljem ja ühisplaneeringu koostamisel on võetud aluseks ca 17 aastat varem kehtestatud detailplaneering. Võrreldes detailplaneeringuga on ühisplaneeringu näol tegemist uuema, täpsema ja aktuaalsema dokumendiga. Näiteks kehtiv detailplaneering ei käsitle arhitektuursete ja ehituslike parameetrite osas ehitusõigust, mis on käesoleval ajal PlanS kohaselt detailplaneeringu põhiolemus ja kohustuslik määrata. PlanS § 126 lõike 4 kohaselt moodustavad krundi ehituseõiguse krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal, hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus, asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus. Kehtiv detailplaneering ei ole ehitusõiguse seisukohalt piisavalt informatiivne ega täpne, mida kaasajal PlanS detailplaneeringutes nõuab.

Arvestada tuleb asjaoluga, et mida enam möödub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda enam peab ka katastriüksuse omanik arvestama, et kui detailplaneeringut ei ole asutud realiseerima paari aasta jooksul, võib kohaliku omavalitsuse üksus hakata planeerimisotsust üle vaatama tulenevalt muutunud keskkonnast ja õigusaktidest. See tähendab, et detailplaneeringu elluviimisest

huvitatud isikutel on õiguspärane ootus detailplaneeringu kehtima jäämisele eelkõige detailplaneeringu kehtestamisele vahetult järgnevatel lähiaastatel.

Seega leiab Saaremaa Vallavolikogu, et kuna detailplaneering kehtestati aastakümneid tagasi, ajaga on muutunud seadused, sh detailplaneeringule esitatavad nõuded, õigusaktid, ruumiline vajadus ning alale on kehtestatud ühisplaneering, ei ole detailplaneering enam ajakohane.

PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest ja lõike 8 kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. PlanS § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, mida käesoleval juhul Kuressaare linn on. Kehtivale planeeringualale uue detailplaneeringu koostamine ei ole Saaremaa valla seisukohalt põhjendatud, kuna välja on arendatud kogu ligipääsude- ja tehnovõrgustik, valdav osa kruntidest on juba aastaid üksikelanutega hoonestatud ning üksikutele hoonestamata kruntidele saab üksikelanu ehitamiseks kaaluda projekteerimistingimuste väljastamist.

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 lihtsat 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 pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ehitusõiguse saamist kaaluda ka läbi projekteerimistingimuste, mis on lihtsam ja kiireim viis.

Kuna kehtiv detailplaneering ei ole enam aja- ega asjakohane, siis leiab planeeringu koostamise korraldaja, et detailplaneering tuleb terves ulatuses kehtetuks tunnistada. Tuule tänava väikeelanute detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt tuleb lähtuda kehtiva ühisplaneeringu tingimustest.

Kaalutusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumise on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda haldusakt ehk detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine puudutab. Lisaks on detailplaneeringuala analüüsimine, kas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ja ühisplaneeringu aluseks võtmine halvendaks kruntide omanike õigusi ning leitud, et kruntide ehitusõigust oleks hoonestamata katastriüksustel võimalik kaaluda läbi projekteerimistingimuste ning olukord ei halvendaks katastriüksuste omanike õigusi.

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 kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva planeeringuala naaberkiinnistute omanike ja planeeringuala kiinnistute omanike õiguseid ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kiinnistute omaniku ega naaberkiinnistute omanike seniseid kiinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu 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 Tuule tänava väikeelamute detailplaneeringu planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja planeeringuala piirinaabrite ning üle tee asuvate naabrite katastriüksuste omanikele arvamuse andmiseks xx.02.2026 kirjaga nr xx, ametiasutustele kooskõlastamiseks xx.02.2026 kirjaga nr xx.

Kirjades määratud tähtjaks esitas seisukoha xx (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris xx.02.2026 nr xx), milles tõi välja... Vallavalitsus oma xx.03.2026 vastuskirjas nr xx...

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet xx.03.2026 kirjaga nr xx, Transpordiamet xx.03.2026 kirjaga nr xx ja Muinsuskaitseamet xx.03.2026 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 26. oktoobri 1995. a otsusega kehtestatud Kuressaare linnas Tuule tänava väikeelamute detailplaneering kehtetuks.

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

vallavolikogu esimees