



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

### **Kuressaare linnas Tallinna tn 23 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

Kuressaare linnas Tallinna tn 23 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kuressaare Linnavalitsuse 10. augusti 1999. a korraldusega nr 629. Planeeringuala suurusega ca 1383 m<sup>2</sup> hõlmab Tallinna tn 23 (katastritunnus 34901:008:0263, pindala 1375 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 90%, elamumaa 10%) katastriüksust.

Detailplaneeringuga on lahendatud maakasutuse piirid ja kitsendused, juurdepääsud krundile, parkimiskorraldus, haljastus ning väikevormid. Detailplaneeringu eesmärk oli katastriüksuse piiride täpsustamine ja planeering ehitusõigust ei käsitle. Katastriüksus oli juba varasemalt hoonestatud. Katastriüksuse piire on muudetud vastavalt detailplaneeringu joonisele.

Detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse kohaselt oli olemasolevate kruntide piiride muutmiseks vajalik koostada detailplaneering, kuid täna kehtiv planeerimisseadus (edaspidi *PlanS*) piiride muutmiseks detailplaneeringut ei nõua.

PlanS § 124 lõike 4 kohaselt on detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus. Kuna kehtivas detailplaneeringus ei ole määratud krundile ehitusõigust, siis ei ole detailplaneering enam aja- ega asjakohane.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Kuna detailplaneering ei käsitle ehitusõigust ja katastriüksuse piir on vastavalt detailplaneeringu lahendusele määratud, 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.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu tingimustele, arvestades ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punkti 1 alusel piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi. Käesoleval hetkel aga täiendav ehitamise soov puudub.

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavalikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering*). Ühisplaneeringus on nimetatud katastriüksusele määratud vanalinna segahoonestusala juhtotstarve. Vanalinna segahoonestusala on ühisplaneeringus käsitletud kui eritingimustega ala, mille puhul rakendatakse muinsuskaitselistest väärtustest ning nende säilitamise printsiibist hoonestamisel vajalikke piiranguid. Ühisplaneering sätestab, et vanalinna segahoonestusala jääb

terviklikult Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale (*täpsustus: tänaseks on ala nimetus Kuressaare muinsuskaitseala*), kus linnaruumi olulisel määral mõjutavate ehitiste (üldjuhul loetakse niisugusteks uusehitised, mille ehitusalune pindala on suurem kui 100 m<sup>2</sup>) toimub projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Lubatud sihtotstarbed on elumumaa, ärimaa ja sotsiaalmaa. Olemasolev olukord vastab kehtiva ühisplaneeringu tingimustele.

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 asuva katastriüksuse omanikele, piirinaabritele ja üle tänavate paiknevate katastriüksuste omanikele arvamuse andmiseks **xx.11.2025 kirjaga nr xxx**. Kirjas määratud tähtjaks **arvamusi ei esitatud/esitati järgmised arvamused**.

Otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile, Muinsuskaitseametile ja Transpordiametile **xx.11.2025 kirjaga nr xxx**. Eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet **xx.xx.2025 kirjaga nr xxx**, Muinsuskaitseamet **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 kaalumine on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võib puudutada. Arvestades asjaolu, et ehitusõigust detailplaneeringuga ei ole määratud, tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja planeeringualal asuva katastriüksuse omanike õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu 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 Linnavalitsuse 10. augusti 1999. a korraldusega nr 629 kehtestatud Kuressaare linnas Tallinna tn 23 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.