



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

**Kuressaare linnas Kiriku tn 2, Komandandi tn 4 ja 6 vahelise ala detailplaneerimisprojekti kehtetuks tunnistamine**

Kuressaare linnas Kiriku tn 2, Komandandi tn 4 ja 6 vahelise ala detailplaneerimisprojekt (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kuressaare Linnavalitsuse 28. aprilli 1998. a korraldusega nr 327. Planeeringuala suurusega ca 0,3 ha hõlmab Komandandi tn 4 (katastritunnus 34901:007:0367, pindala 793 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 100%), Komandandi tn 6 (katastritunnus 34901:007:0324, pindala 1305 m<sup>2</sup>, sihtotstarve ärimaa 100%) ja Kiriku tn 2 (katastritunnus 34901:007:0038, pindala 1010 m<sup>2</sup>, sihtotstarve elamumaa 60% ja ärimaa 40%) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärk vastavalt detailplaneeringu seletuskirjale oli eespool nimetatud kruntide piiride ja ehitusvõimaluste kindlaksmääramine. Tegelikult detailplaneering ehitusõigust ei sisalda. Katastriüksused olid juba varasemalt hoonestatud ja detailplaneeringu joonisel kuvati olemasolevate hoonete asukohti. Katastriüksused on moodustatud vastavalt detailplaneeringu joonisele.

Detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud planeerimis- ja ehitusseaduse kohaselt oli kruntimiseks vajalik koostada detailplaneering, kuid täna kehtiv planeerimisseadus (edaspidi *PlanS*) ala kruntimiseks 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 kruntidele ehitusõigust, siis ei ole detailplaneering enam ajajärga asjakohane.

Eelnevast tulenevalt Saaremaa Vallavalitsus planeeringute ülevaatajana ja planeeringute koostamise korraldajana leiab, et detailplaneering tuleb tunnistada kehtetuks. PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. 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 nimetatud katastriüksustele määratud vanalinna segahoonestusala juhtotstarve. Vanalinna segahoonestusala on ühisplaneeringus käsitletud kui eritingimustega ala, mille puhul rakendatakse muinsuskaitsealistest väärtustest ning nende säilitamise printsiibist hoonestamisel vajalikke piiranguid. Vanalinna segahoonestusala jääb terviklikult Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale. Vanalinna muinsuskaitsealal toimub linnaruumi olulisel määral mõjutavate ehitiste (üldjuhul loetakse niisugusteks uusehitised, mille ehitusalune pindala on suurem kui 100 m<sup>2</sup>) projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Lubatud

sihtotstarbed on elamumaa, ärimaa ja sotsiaalmaa. Olemasolev olukord vastab kehtiva ühisplaneeringu tingimustele.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja kehtiva ühisplaneeringu tingimustele. Kuressaare linn on vastavalt kehtiva PlanS nõuetele detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, kuid arvestades olemasolevat hoonestust ja ühisplaneeringu tingimusi, siis on eeldatavalt PlanS § 125 lõike 5 alusel võimalik täiendava ehitusõiguse saamiseks väljastada projekteerimistingimused arvestades ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punkti 1 alusel piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi.

Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa Vallavalitsus planeeringute koostamise korraldajana, et detailplaneering tuleb tunnistada kehtetuks.

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.09.2025 kirjaga nr xxx**. Kirjas määratud tähtjaks **arvamusi ei esitatud/esitati järgmised arvamused**.

Otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile, Muinsuskaitseametile ja Transpordiametile **xx.09.2025 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 kaalumise 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 asuvate 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 Linnavalitsuse 28. aprilli 1998. a korraldusega nr 327 kehtestatud Kuressaare linnas Kiriku tn 2, Komandandi tn 4 ja 6 vahelise ala detailplaneerimisprojekt 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.