



Kuressaare  
{regNumber}

{adoptionDateTime} nr

### **Kuressaare linnas Pikk tn 54 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine**

Kuressaare linnas Pikk tn 54 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kuressaare Linnavolikogu 25. novembri 2004. a otsusega nr 45. Planeeringuala hõlmab Kuressaare linnas Pikk tn 54 // 54a (katastritunnus 34901:006:0516, pindala 2017 m<sup>2</sup>, katastriüksuse sihtotstarve ärimaa 100%) katastriüksust.

Detailplaneeringu koostamise ajal oli krunt hoonestatud kivist kauplus-kontoriga ja majandushoonega, mõlemad katusekorrusega hooned. Detailplaneeringu eesmärk oli Pikk tn 54 kinnistule kõrvalhoone (ärihoone) juurdeehitus. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt planeeriti krundile olemasoleva abihoone Pika tänava poolsesse otsa juurdeehitus. Detailplaneering käsitleb ehitusõigust järgnevalt: krundi kasutamise sihtotstarve - ärimaa 100%; hoonete suurim lubatud arv krundil - 2; hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala - 850 m<sup>2</sup>; hoonete suurim lubatud kõrgus - 2.

Ehitisregistri (edaspidi *ehr*) kohaselt on hetkel krundil hoonetena ärihoone (ehr kood 106004006, aadressiga Pikk tn 54a), kauplus-büroo (ehr kood 120243222, esmane kasutuselevõtu aasta 2006. a.) ja kuur (ehr kood 106004007).

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 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. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on elamumaa, ärimaa ja sotsiaalmaa. Ajaloolise hoonestuse lammutamine üldjuhul keelatud. 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. Piirdeaedade, tänavakatete ja kõnniteede ulatuslikul renoveerimisel, ka erainitsiatiivil lähtutakse tänavaruumi kontseptsioonist.* Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal ja kaitsevööndis puudub kruntide täisehituse protsendi piirang.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul on Pikk tn 54 // 54a katastriüksuse omanik esitanud taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud enam kui viis aastat ning planeeringu lahendus ei ole osutunud realiseeritavaks algselt kavandatud kujul ning planeeringu koostamise aluseks olnud vajadused ja eesmärgid on ajas muutunud. Kinnistu omanik soovib loobuda detailplaneeringu elluviimisest, et olemasolevat ehitist laiendada vastavalt kehtivatele ühisplaneeringu tingimustele. Kavandatav

ehitise laiendamine on funktsionaalselt ja ruumiliselt põhjendatud ning sobitub ümbritsevasse keskkonda, arvestades piirkonna hoonestuslaadi ja maakasutuse iseloomu. Taotluse kohaselt takistab detailplaneeringu kehtima jäämine kinnistu otstarbekat ja mõistlikku kasutamist ning ei ole enam kooskõlas kinnistu omaniku tegelike arendusvajadustega. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda ja kehtiva detailplaneeringu tingimusi ning edasise ehitusõiguse kaalumise võimalikkust läbi projekteerimistingimuste taotluse või ehitusteatisel/loa menetluse.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja kehtiva ühisplaneeringu tingimustele, arvestades ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punkti 1 alusel piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi.

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.01.2026 kirjaga nr xxx** ning kooskõlastamiseks Päästeametile, Transpordiametile ja Muinsuskaitseametile **xx.01.2026 kirjaga nr xxx**. Kirjas määratud tähtjaks **arvamusi ei esitatud/esitati järgmised arvamused**.

Eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet **xx.01.2026 kirjaga nr xxx**, Transpordiamet **xx.01.2026 kirjaga nr xxx** ja Muinsuskaitseamet **xx.01.2026 kirjaga nr xxx**.

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. Kaalutusõiguse 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 ajas on muutunud arendaja soovid ja vajadused, detailplaneeringuga krundile määratud ehitisealune pind on ületatud, kuid ühisplaneering ehitisealusele pinnale piiranguid ei sea. Tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja planeeringualal asuva 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 Linnavolikogu 25. novembri 2004. a otsusega nr 45 kehtestatud Kuressaare linnas Pikk tn 54 detailplaneering kehtetuks (asendiskeem lisatud).
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Kristjan Moora  
volikogu esimees