



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare linnas Pikk tn 38 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kuressaare linnas Pikk tn 38 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kuressaare Linnavolikogu 29. septembri 2005. a otsusega nr 46.

Planeeringuala hõlmab Pikk tn 38 (katastritunnus 34901:006:0047, pindala 461 m², sihtotstarve elamumaa 100%) ja Pikk tn 38a (katastritunnus 34901:006:0048, pindala 1681 m², sihtotstarve elamumaa 100%) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärk oli teise väikeelamu planeerimine Pikk tn 38 katastriüksusele. Olemasolevalt paiknes kinnistul Pika tänava ääres puidust viilkatusega elamu. Krundi lõuna piiril ja keskel paiknesid olemasolevad puidust kuurid. Detailplaneeringuga ei ole kruntimist ette nähtud, seega ehitusõigus oli määratud tervele detailplaneeringu alale tervikuna.

Detailplaneeringuga planeeritud teine elamu on valmis ehitatud (ehitusluba saadud 06.07.2006, kasutusluba saadud 09.12.2010). Planeeringualas olevad katastriüksused (Pikk tn 38 ja Pikk tn 38a) on moodustatud 2008. aastal, mis ei ole vastavuses detailplaneeringu lahendusega.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 124 lõike 4 kohaselt on detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus. Kuna detailplaneeringuga määrati ehitusõigus tervele esialgsele krundile, siis kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud moodustatud katastriüksustele eraldi ehitusõigust. Eeltoodust tulenevalt ei ole kehtiv detailplaneering enam aja- ega asjakohane.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Kuna detailplaneeringu alusel ei ole võimalik edaspidi ehitusprojekti koostada, 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.

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 pereelamute ala juhtotstarve. Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Lubatud korruselisus on 2.

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. Käesoleva otsusega katastriüksustele täiendava ehitusõiguse saamist ei kaaluta,

kuna sellest olenemata kehtiva detailplaneeringu elluviimine ei ole tulenevalt katastriüksuse jagamisest enam võimalik.

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

Eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet **xx.xx.2026 kirjaga nr xxx**, Muinsuskaitseamet **xx.xx.2026 kirjaga nr xxx** ja Transpordiamet **xx.xx.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 kaalumine on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võib puudutada. Arvestades asjaolu, et toimunud on katastriüksuse jagamine erinevalt detailplaneeringu lahendusest, mistõttu tulevikus ehitusprojekti kehtiva detailplaneeringu alusel koostada ei saa, 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 29. septembri 2005. a otsusega nr 46 kehtestatud Kuressaare linnas Pikk tn 38 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.