



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare linnas Nooruse tn 1 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Nooruse tn 1 katastriüksuse osas

Kuressaare Linnavolikogu 10. oktoobri 2002. a otsusega nr 594 kehtestati Kuressaare linnas Nooruse tn 1 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurusega ca 3,9 ha asub Kuressaare linnas, planeeringuala on nähtav otsuse lisas toodud asendiplaanil. Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks oli määrata: planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine, uutele kruntidele numbrid ja aadressid, kruntide ehitusõigus, ehitiste vahelised kujad, parkimine, tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutus, haljastus ja heakord, seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused; planeeritava maa-ala korrastamine ja välisilme ühtlustamine ning maale ratsionaalsema kasutuse leidmine. Krundi põhja-, kirde- ja läänepoolsel osal kehtib uus Nooruse tn 1 spordikompleksi detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 14. detsembri 2021. a korraldusega nr 2-3/1948), mille eesmärk oli ehitusõiguse määramine jalgpalli sisehalli püstitamiseks, tehnovõrkude planeerimine, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Nooruse tn 1 detailplaneeringualasse kuuluvad osaliselt Nooruse tn 1 (katastritunnus 71401:001:3521, katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%), Kaevu tn 27 (katastritunnus 34901:012:0001, katastriüksuse sihtotstarve transpordimaa 85%, tootmismaa 10% ja ärimaa 5%), Kaevu põik 3 (katastritunnus 34901:012:0120, katastriüksuse sihtotstarve ärimaa 100%), Kaevu tn 31 (katastritunnus 34901:012:0121, katastriüksuse sihtotstarve ärimaa 100%) ja Kaevu tn 33 (katastritunnus 71401:001:3522, katastriüksuse sihtotstarve ühiskondlike ehitiste maa 100%) katastriüksused. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale surveseadme kaitsevööndid, sideehitise kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevööndid, lennuvälja kaitsevöönd ja sundvalduse ala.

Nooruse tn 1 katastriüksus on hulknurkse kujuga, millel asuvad ehitisregistri andmete kohaselt hoonetena koolihoone (ehitisregistri kood 106024469, esmase kasutuselevõtu aasta 1978, ehitisealune pind 3205,4 m²) ja staadionihoone (ehitisregistri kood 121277646, esmane kasutuselevõtu aasta 2020), rajatistena Kuressaare liin Nooruse tee 1 Arensburgi plats (ehitisregistri koodid 220829851, ehitise seisund kavandata), soojustorustik (ehitisregistri kood 221308699, ehitise seisund kavandata), Kg Staadioni Rekonstrueerimise Ehitusprojekt (ehitisregistri kood 221277316) ja Kg Staadioni Piirdeaed Ja Väravad (ehitisregistri kood 221277327, ehitise seisund püstitamisel).

Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve on hetkel ühiskondlike ehitiste maa 100%. Kõlvikuliselt koosseisult on Nooruse tn 1 katastriüksus 38288 m² muu maa ja 248 m² õuema. Ligipäas katastriüksusele toimub avalikult kasutatavate Nooruse tänava (tee nr 3490640) ja Kaevu tänava (tee nr 3490150) kaudu ning Vuti tänav (katastritunnus 34901:012:0149) ja Kaevu põik 5 (katastritunnus 71401:001:3520) katastriüksustel asuvate jalgteede kaudu.

Nooruse tn 1 detailplaneeringut on Nooruse tn 1 katastriüksuse osas osaliselt ellu viidud, kuid mitte planeeringujoonisel näidatud kruntimise osas.

Nooruse tn 1 katastriüksusest üle tee asub Tervisepargi detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 20. mai 2025. a korraldusega nr 2-3/484). Detailplaneeringu eesmärgiks on tervisepargi ehitiste planeerimine. Nooruse tn 1 ala läheduses asub veel osaliselt kehtiv Pihtla tee 20, Kaare tn 2 ja 4 detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 23. märtsi 2000. a otsusega nr 15, osaliselt kehtetuks tunnistatud Kuressaare Linnavolikogu 24. novembri 2016. a otsusega nr 40), mille eesmärk on maaüksuste moodustamine, maakasutuse sihtotstarvete määramine, liikluskorralduse täpsustamine ja haljastuse määramine.

Kehtiva detailplaneeringuga oli Nooruse tn 1 krundile ette nähtud staadion (spordirajatistega) ja olemasolev koolihoone koos selle juurde- või uusehitusega. Detailplaneeringus on Nooruse tn 1 krundi kirjelduses toodud: *Krunt moodustatakse arvestades olemasolevat maakasutusõigust. Gümnaasiumi krunt on jagatud mõtteliselt neljaks tsooniks: koolihoone, vabaõhuürituste korraldamise ala, staadion koos harjutusväljakutega ning pallimängu platsid. Krundil asub osaliselt 3-, osaliselt 4-korruselise viilkatusega koolihoone. Koolihoonele on näidatud juurdeehitised, staadioni taha (Vuti tn äärde) on näidatud staadionihoone võimalik asukoht ja spordirajatiste soovituslik paigutus. Kaevu tänava äärde on näidatud vabaõhulava võimalik asukoht. Kõigi uusehitiste ja –rajatiste asukohad täpsustatakse projektidega. Uusehitistele ei esitata arhitektuurseid eritingimusi. Hoone projekteerimiseks on vajalik koostada käesolevale detailplaneeringule vastav ehitusprojekt. Enne uusehitise projekteerimist taotleda linnavalitsusest projekteerimistingimused; tellida tehnilised tingimused ja sõlmida tehnovõrkude valdajatega liitumislepingud. Olemasolev krundi haljastus mõjub juhuslikuna ning vajab hindamist. Haljastus tuleb lahendada kogu territooriumil ühtse haljastusprojektiga. Krunt on Nooruse ja Kaevu tänavalt piiratud ca 1,6 m paekiviaiaga. Olemasolevat aiatiüpi on soovitat jätkata ka Vuti tn küljel. Krundi sees olevaid erineva funktsiooniga alasid on soovitat eraldada haljaspiiretega. Krundile on juurdepääsud Kaevu, Nooruse, Vuti ja Arhiivi tänavatelt. Planeeringuga on gümnaasiumi territoorium autoliiklusest vabastatud, va teenindav transport. Normide kohane parkimine on viidud Kaevu 18a krundile planeeritud parklasse. Krundile on planeeritud 25-kohaline autoparkla staadionihoone teenindamiseks. Sama väljakut saab kasutada ka gümnaasiumi liiklusväljakuna. Gümnaasiumi sisehoovidesse ja ujula kõrvale on planeeritud jalgrattaparklad, kokku ca 190-le jalgrattale. Krunt on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega. Krundil asub ülepumpejaam, millele peab olema tagatud juurdepääs Nooruse 1 krundilt ööpäevaringselt.*

Detailplaneeringus on Nooruse tn 1a krundi kirjelduses toodud: *Krunt on hoonestatud. Krundil asub võimla-ujula. Hoone kohta on koostatud juurdeehituseprojekt, mille järgi on planeeringus näidatud juurdeehituste mahtusid. Krunt on haljastatud ning Kaevu ja Nooruse tänavalt piiratud paekiviaiaga. Juurdepääs krundile on nii Kaevu kui ka Nooruse tänavalt. Krundil puudub parkimisvõimalus. Ujula ning võimla kasutajatele on planeeritud normatiivne parkla 60-le sõiduautole Kaevu ja Nooruse tn nurgal – Kaevu 18a krundil. Hoone on varustatud kõigi vajalike tehnovõrkudega.*

Detailplaneering toob välja „Koolimaja krundil ei vasta parkimine nõuetele. Nooruse tänav on koormatud parkivate autodega, mis on liiklusohutlik ja häirib Nooruse tänava eramajade omanikke. Kaevu tänav ei ole korrektselt väljaehitatud, eraldamata on sõidutee ja jalakäijate tsoonid“ ja „Nooruse 1 krundile on planeeritud staadionihoone ning spordiväljakud“.

Planeeritud kruntimine detailplaneeringu kohaselt: Nooruse tn 1, maakasutuse planeeritud sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa, krundi planeeritud suurus 45250 m², ehitusalune pind ca 1100 m², täisehitus 5%, korruselisus 4, hoonete arv krundil 5; Nooruse tn 1a, maakasutuse planeeritud sihtotstarve ühiskondlike hoonete maa, krundi planeeritud suurus 3831 m², ehitusalune pind ca 1500 m², täisehitus 40%, korruselisus 2, hoonete arv krundil 1. Kruntimist ei ole teostatud vastavalt detailplaneeringule, lisaks on osa Nooruse tn 1 krundist kaetud uue detailplaneeringuga. Võttes arvesse, et kruntimine on teostatud erinevalt detailplaneeringust, siis ei ole võimalik ka korrektselt arvestada iga krundi täisehituse protsenti.

Saaremaa vald Nooruse tn 1 katastriüksuse omaniku ja detailplaneeringu koostamise korraldajana leiab, et Nooruse tn 1 katastriüksuse osas on detailplaneering vaja kehtetuks tunnistada, kuna detailplaneeringut ei soovita kruntimise lahenduse osas ellu viia. Ülejäänud planeeringuala osas jääks detailplaneering kehtima.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järel tuleb lähtuda 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*) tingimustest. Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub Nooruse tn 1 katastriüksus asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala hõlmab: tervishoiu- ja hoolekandetasutuse maad; teadus-, haridus- ja lastetasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemistasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Ühisplaneeringus ei eristata ühiskondlikku maad kuuluvuse järgi munitsipaal-, riigi või eraomandisse. Üldjuhul kehtib arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus. Ühisplaneering toob veel välja, et üks üldistest linnakeskkonda puudutavatest strateegilistest eesmärkidest aastani 2020 on luua vajadusi rahuldavad sportimispaigad ja nende efektiivsem majandamine ning elurajoonides ja puhkealadel laste mänguväljakute ja spordiplatside olemasolu.

Planeerimisseaduse (*edaspidi* PlanS) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Kuressaare linn on PlanS § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Vastavalt PlanS § 125 lõike 5 punktile 1 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada 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. Samas on võimalik ka olemasolevat hoonet ümber ehitada või laiendada, kui teostatav laiendus ei ületa 33%, nimetatud tegevuse jaoks on vajalik taotleda ehitusluba. Tulenevalt eelnevast ei ole otstarbekas algetada pärast detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamist uue detailplaneeringu koostamist, kuna edasisi ehitustegevusi saab teha projekteerimistingimuste ja/või ehitusloa või ehitusteatise alusel.

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 lihtsamat 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 soovitud tulemus saada ilma uut detailplaneeringut koostamata, mis on lihtsam ja kiireim viis.

Detailplaneering kehtestati 2002. aastal ehk ca 23 aastat tagasi. Ajaga on muutunud õigusaktid, ruumiline vajadus jms. Samuti on piirkonda uue Nooruse tn 1 spordikompleksi detailplaneeringu kaudu täiendatud ja arendatud. Detailplaneeringu puhul ei ole enam tegu ajakohase dokumendiga, mis käsitleks ehitusõigust vastavalt reaalsuses tehtud kruntimistele.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda ja PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Saaremaa vald planeeringu koostamise korraldajana ja planeeritava katastriüksuse omanikuna soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Nooruse tn 1 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Nooruse tn 1 katastriüksuse osas ei avalda mõju

kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele ning kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu elluviidav.

Kaalutusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumise on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda haldusakt ehk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine puudutab. Eelnevalt tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Nooruse tn 1 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Nooruse tn 1 katastriüksuse osas on põhjendatud, kuna katastriüksuse omanik on avaldanud selleks vastavat soovi, detailplaneeringut ei ole kruntimise osas ellu viidud vastavalt detailplaneeringus toodule ja selliselt ei plaanita seda ka ellu viia, planeeritavad tegevused olemasoleva koolihoonega on võimalik teha ehitusloa menetluse kaudu ja eeldatavasti ei ole kavandatava tegevuse jaoks detailplaneeringu koostamine vajalik, vaid lähtuda saab kehtivast ühisplaneeringust.

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 osalist kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu osaline 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 Nooruse tn 1 detailplaneeringu planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja Nooruse tn 1 katastriüksuse piirinaabritele arvamuse andmiseks xx.09.2025 kirjadega nr xx, ametiasutustele kooskõlastamiseks xx.09.2025 kirjaga nr xx.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet xx.10.2025 kirjaga nr xx ja Transpordiamet xx.10.2025 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 10. oktoobri 2002. a otsusega nr 594 kehtestatud Kuressaare linnas Nooruse tn 1 detailplaneering osaliselt kehtetuks Nooruse tn 1 katastriüksuse osas.
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)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees