



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare linnas Garnisoni, Rootsi, Rohu ja Väljaku tänavate vahelise maa-ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kuressaare linnas Garnisoni, Rootsi, Rohu ja Väljaku tänavate vahelise maa-ala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kuressaare Linnavolikogu 22. veebruari 2001. a otsusega nr 14. Kehtiv planeeringuala hõlmab Rootsi tn 12 (katastritunnus 34901:008:0017, pindala 1287 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Rootsi tn 12a (katastritunnus 34901:008:0018, pindala 1332 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Rootsi tn 12b (katastritunnus 34901:008:0043, pindala 297 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Rootsi tn 10 (katastritunnus 34901:008:0015, pindala 1325 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Rootsi tn 10a (katastritunnus 34901:008:0016, pindala 1338 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Rootsi tn 10b (katastritunnus 34901:008:0065, pindala 1597 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Rootsi tn 8 (katastritunnus 34901:008:0014, pindala 1421 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Rootsi tn 8a (katastritunnus 34901:008:0013, pindala 1091 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Rootsi tn 8b (katastritunnus 34901:008:0032, pindala 115 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Rootsi tn 8c (katastritunnus 34901:008:0041, pindala 393 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Rootsi tn 6 (katastritunnus 34901:008:0011, pindala 726 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Rootsi tn 6a (katastritunnus 34901:008:0049, pindala 114 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Rootsi tn 4 (katastritunnus 34901:008:0055, pindala 1337 m², sihtotstarve elamumaa 100%) ja Rootsi tn 2 (katastritunnus 34901:008:0140, pindala 536 m², sihtotstarve elamumaa 100%) katastriüksuseid. Planeeringuala oli algselt suurem, kuid osale esialgsele planeeringualale koostati uued detailplaneeringud, mis muutsid algselt kehtinud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks (vt asendiskeem).

Garnisoni, Rootsi, Rohu ja Väljaku tänavate vahelise maa-ala detailplaneering on koostatud olemasolevatele hoonetele ja rajatistele krundi suuruse määramiseks aladel, kuhu ei rajata uusi ehitisi ning kus säilib hoonete kasutamise senine otstarve. Enamus planeeritavast alast oli selleaegsete omanike kasutuses olev riigimaa. Detailplaneering ehitusõigust ei sisalda, ala oli 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, samuti ehituslikke ega arhitektuurilisi tingimusi ehitistele, siis ei ole detailplaneering käesolevaks hetkeks 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. Eelnevast tulenevalt Saaremaa Vallavalitsus planeeringute ülevaatajana ja planeeringute koostamise korraldajana leiab, 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 Rootsi tn 2, 4 ja 6 katastriüksustele määratud vanalinna segahoonestusala juhtotstarve ning ülejäänud planeeringuala katastriüksustele rida- ja korterelamu ala juhtotstarve.

Vanalinna segahoonestusala on ühisplaneeringus käsitletud kui eritingimustega ala, mille puhul rakendatakse muinsuskaitsealistest 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 m²) projekteerimine toimub arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Lubatud sihtotstarbed on elumumaa, ärimaa ja sotsiaalmumaa.

Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe- või enamakorruseliste korterelamute ala. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Lubatud on kavandada kuni 3-korruselisi elamuid, lähtudes alal välja kujunenud hoonestusstruktuurist. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inim mõõtmelises ja väikelinlikkus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.

Olemasolev olukord vastab kehtiva ühisplaneeringu tingimustele.

Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub nimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja kehtiva ühisplaneeringu tingimustele. Kuressaare linnas on vastavalt kehtiva PlanS nõuetele nõutav detailplaneeringu koostamine ehitusloakohustuslike hoonete ja olulise avaliku huviga rajatiste püstitamiseks, 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, korteriühistutele, piirinaabritele ja üle tänavate paiknevate katastriüksuste omanikele arvamuse andmiseks **xx.10.2025 kirjaga nr xxx**. Kirjas määratud tähtajaks **arvamusi ei esitatud/esitati järgmised arvamused**.

Otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile, Muinsuskaitseametile ja Transpordiametile **xx.10.2025 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. 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 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 Linnavolikogu 22. veebruari 2001. a otsusega nr 14 kehtestatud Kuressaare linnas Garnisoni, Rootsi, Rohu ja Väljaku tänavate vahelise maa-ala 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.