



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare linnas Lahe tee ja Kihelkonna mnt vahelise ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Kiivitaja tn 5 katsatriüksuse osas

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 04.02.2026 nr 5-2/593-1) Kuressaare linnas Lahe tee ja Kihelkonna mnt vahelise ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Kiivitaja tn 5 katastriüksuse osas. Kehtetuks tunnistamise eesmärk on kinnistust välja mõõta ca 260 m² ja liita see Lahe tee 6 kinnistuga. Seejärel on soov ülejäänud Kiivitaja tn 5 katastriüksusele taotleda uus ehitusõigus.

Lahe tee ja Kihelkonna mnt vahelise ala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kuressaare Linnavolikogu 27.01.2005. a otsusega nr 3. Kehtiv planeeringuala hõlmab Kiivitaja tn 5 (katastritunnus 34901:001:0237, pindala 897 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Kiivitaja tn 7 (katastritunnus 34901:001:0236, pindala 921 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Kiivitaja tn 1 (katastritunnus 34901:001:0234, pindala 1066 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Lahe tee 4 (katastritunnus 34901:005:0034, pindala 1110 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Kihelkonna mnt 15 (katastritunnus 34901:001:0235, pindala 1223 m², sihtotstarve elamumaa 100%) ja Kiivitaja tänav (katastritunnus 34901:005:0091, pindala 1070 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, munitsipaalomand) katastriüksuseid.

Esialgne planeeringuala suurusega ca 1,07 ha hõlmas lisaks eespool nimetatud katastriüksustele Lahe tee 6 (katastritunnus 34901:005:0033, pindala 948 m², sihtotstarve elamumaa 100%), Kihelkonna mnt 15b (katastritunnus 34901:005:0084, pindala 1331 m², sihtotstarve elamumaa 100%) ja Lahe tee 2 (katastritunnus 34901:005:0083, pindala 900 m², sihtotstarve elamumaa 100%) katastriüksuseid. Lahe tee 6 katastriüksuse osas on detailplaneering kehtetuks tunnistatud Kuressaare Linnavolikogu 19. juuni 2014. a otsusega nr 33. Kihelkonna mnt 15b ja Lahe tee 2 katastriüksuste osas on kehtestatud Kuressaare Linnavalitsuse 7. augusti 2007. korraldusega nr 532 uus detailplaneering „Lahe tee 2 detailplaneering“, mis muutis nende katastriüksuste ulatuses algselt kehtinud detailplaneeringu kehtetuks. Kehtetuks tunnistatud ala on nähtav asendiskeemilt (vt Lisa).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli õigusvastaselt võõrandatud tagastamisele kuuluva maa piiride määramine, riigi vaba maa elamukruntideks jagamine, tänava maa-ala määramine, Lahe tee 6 kasutada oleva maa piiride muutmine, uute pereelamute planeerimine, planeeritaval alal ehitusõiguste määramine, kruntidele juurdepääsu ja parkimise lahendamine, hoonete, tehnovõrkude ja rajatiste paigutus. Detailplaneeringuga on määratud elamukruntidele ehitusõigus – suurim lubatud hoonete arv 2, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on planeeritud 25% krundi suurusest. Käesolevaks hetkeks on planeeringujärgsed krundid moodustatud. Kaks krunti olid planeeringu koostamisel juba hoonestatud, muus osas planeeringut ellu viidud ei ole, detailplaneeringujärgset ehitusõigust realiseeritud ei ole ning välja ei ole ehitatud ka avalikuks kasutamiseks planeeritud tänavat.

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1, edaspidi

ühisplaneering). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala pereelamute ala juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarve on elamumaa. Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Kruuntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Lubatud korruselisus on 2.

Kiivitaja tn 5 ja Lahe tee 6 katastriüksuste vahelist piiri soovitakse muuta. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lõige 6 sätestab, et kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus. Ehitusseadustiku § 27 lõike 4 punkti 8 kohaselt projekteerimistingimustega täpsustatakse planeeringuala hoonestuslaadi, sealhulgas krundijaotust, kui see on seotud ehitusliku kompleksi ehitamisega, tingimusel et ei muutu planeeringualale esialgselt antud ehitusõigus. Käesoleval juhul on ehitusõigus protsentuaalses sõltuvuses planeeringuga määratud krundi suurusega, seega kehtiva detailplaneeringu kohaselt ei ole võimalik soovitud maakorraldustoimingut läbi viia ilma ehitusõigust muutmata.

PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest ja PlanS § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnas ehitusloa kohustusliku hoone ehitusõiguse saamiseks. Käesoleval juhul soovitakse muuta katastriüksuste vahelist piiri ja tulevikus saada ehitusõigust uuele Kiivitaja tn 5 katastriüksusele. Sisuliselt on vajadus siiski esmajärjekorras maakorraldustoimingute tegemiseks, mis ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevus.

PlanS § 125 lõike 5 kohaselt kohaliku omavalitsuse üksus võib lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitise sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ning üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Vallavalitsus on seisukohal, et PlanS § 125 lõike 5 alusel on Kiivitaja tn 5 katastriüksusele võimalik väljastada projekteerimistingimused elamu ehitamiseks, kuna piirkonnas on üksikelanud ning ühisplaneeringu kohaselt on tegemist pereelamute ala juhtotstarbega alaga, kus lubatud sihtotstarve on elamumaa.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse printsibiga, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsat ja asjaosalistele vähemkoormavat 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 on seisukohal, et käesoleval juhul uue detailplaneeringu koostamine ei ole proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks ja uue detailplaneeringu koostamine käesoleval juhul ei ole põhjendatud.

Katastriüksuse omanik on esitanud taotluse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks Kiivitaja tn 5 katastriüksuse osas. PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu või selle osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda ning kehtiva detailplaneeringu ja ühisplaneeringu tingimusi. Osaline kehtetuks tunnistamine ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele, kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu ellu viidav. Kuna kehtiva detailplaneeringu alusel maakorraldustoimingut teostada ei ole võimalik ja peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist

saab eeldatavalt väljastada uuele Kiivitaja tn 5 katastriüksusele projekteerimistingimused elamu ehitamiseks, siis ei näe kohaliku omavalitsuse üksus antud juhul vajadust kehtiva detailplaneeringu nõuetest kinnipidamiseks, mistõttu on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.

Pärast 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 PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

Otsuse eelnõu saadeti planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele ja piirinaabritele arvamuse andmiseks **xx.xx.2026 kirjaga nr xxx. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud/esitati järgmised arvamused.**

Kuna planeering käsitleb tuleohutusnõudeid ja planeeringuala asub Kuressaare lennuvälja lähiumbruse piirangupindadega kaetud alal, siis otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile **xx.xx.2026 kirjaga nr xxx.**

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet **xx.xx.2026 kirjaga nr xxx** ja Transpordiamet **xx.xx.2026 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. Tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud põhjendusi ja tagajärgi, leiab vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku 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 27.01.2005. a otsusega nr 3 kehtestatud Lahe tee ja Kihelkonna mnt vahelise ala detailplaneering kehtetuks Kiivitaja tn 5 katastriüksuse osas (asendiplaan 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.

(digitaalselt allkirjastatud)

Kristjan Moora
volikogu esimees