



OTSUS

Kuressaare

25.09.2025 nr 1-3/55

Kuressaare linnas Tallinna tn 30, Tallinna tn 28 ja autobussijaama vahelise ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 29.07.2025 nr 5-2/4220-1) Kuressaare linnas Tallinna tn 30, Tallinna tn 28 ja autobussijaama vahelise ala detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Tallinna tn 28 katastriüksuse (katastritunnus 34901:009:0020) osas. Omaniku eesmärk on alustada Tallinna tn 28 katastriüksusele ärihoone projekteerimist ja rajamist vastavalt 2022. aastal toimunud arhitektuurikonkursil valitud lahendusele ning jätkata arhitektuurikonkursi võidutöö realiseerimist. Kuna kavandatav tegevus ei ole kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigusega, siis omanik soovib kehtiva detailplaneeringu elluviimisest loobuda ja taotleb planeeringu kehtetuks tunnistamist.

Tallinna tn 30, Tallinna tn 28 ja autobussijaama vahelise ala detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kuressaare Linnavalitsuse 6. jaanuari 1998. a korraldusega nr 3. Planeeringuala suurusega ca 1,1 ha hõlmab praegu ärimaa sihtotstarbega Tallinna tn 30 (katastritunnus 34901:009:0515, pindala 2222 m²), Tallinna tn 28 (katastritunnus 34901:009:0020, pindala 1030 m²) ja Tallinna tn 30a (katastritunnus 34901:009:0154, pindala 308 m²) katastriüksuseid ning munitsipaalomandis olevat Pihtla tee 3 (katastritunnus 34901:009:0209, pindala 6905 m², sihtotstarvetega transpordimaa 50%, ühiskondlike ehitiste maa 30% ja ärimaa 20%) katastriüksust.

Detailplaneeringu eesmärk oli teenindusmaa määramine Tallinna tn 30 hoonetele, perspektiivsete ehitusvõimaluste määramine, liiklustee ja parklate lahendamine, tagades autobussijaamale avaliku kasutusega parklakohti. Detailplaneeringuga määrati Tallinna tn 30 katastriüksusel asuva omavolilise laohoone lammutamine, ehitusõiguseks määrati olemasolev ehitisealune pind ca 672 m² ja täiendavalt ca 95 m². Tallinna tn 28 krundile määrati ehitiste suurimaks ehitusaluseks pinnaks ca 170 m² ja nähti ette avaliku kasutusega kõnnitee bussijaamast Tallinna tänava suunas. Pihtla tee 2 (praegu Pihtla tee 3) krundile täiendavat ehitusõigust ette ei nähtud, kehtima jäi olemasoleva hoonestuse ehitisealune pind 1340 m² ning krundi kasutamise sihtotstarbeks määrati 40% ärimaa ja 60% transpordimaa.

Praeguseks planeeringuala kruntimist planeeringujärgselt ellu viidud ei ole. Lisaks planeeringuga kavandatud on moodustatud eraldiseisev katastriüksus Tallinna tn 30 ja Tallinna tn 28 katastriüksuste vahele aadressiga Tallinna tn 30a. Tallinna tn 30 katastriüksuse osas on ehitusõigus realiseeritud. Praeguse Pihtla tee 3 katastriüksuse osas krundi kasutamise sihtotstarvete määramisel ei ole järgitud planeeringus toodut, kuna katastriüksusele on määratud ka ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve. Tallinna tn 28 katastriüksusele ei ole rajatud avaliku kasutusega kõnniteed.

Tallinna tn 28 katastriüksusele läbi viidud arhitektuurikonkursi kohaselt kavandatava hoone ehitisealune pind 273 m² ei vasta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusalusele pinnale ning ülejäänud katastriüksuste osas on ehitusõigus ja planeeringuga kavandatu realiseeritud,

mistõttu kohaliku omavalitsuse üksus kaalus soovitud tegevuse ja detailplaneeringu tervikuna kehtetuks tunnistamise võimalikkust.

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 Tallinna tn 28, 30 ja 30a katastriüksustele määratud vanalinna segahoonestusala juhtotstarve ja Pihla tee 3 katastriüksusele asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarve. Vanalinna segahoonestusala on ühisplaneeringus käsitletud kui eritingimustega ala, mille puhul rakendatakse muinsuskaitsealastest väärtustest ning nende säilitamise printsiibist hoonestamisel vajalikke piiranguid. Vanalinna segahoonestusala jääb terviklikult Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale. Vanalinna muinsuskaitsealal toimub linnaruumi olulisel määral mõjutavate ehitiste (üldjuhul loetakse niisugusteks uusehitised, mille ehitusalune pindala on suurem kui 100 m²) projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Lubatud sihtotstarbed on elamumaa, ärimaa ja sotsiaalmaa. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala hõlmab: tervishoiu- ja hoolekandenasutuse maad; teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Planeeringus ei eristata ühiskondlikku maad kuuluvuse järgi munitsipaal-, riigi või eraomandisse. Üldjuhul kehtib arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus.

Tallinna tn 28 katastriüksusele uue hoone kavandamiseks on koostatud muinsuskaitse eritingimused ja arhitektuurivõistluse võitnud töö vastab eritingimuste nõuetele. Seega Tallinna tn 28 katastriüksusele kavandatud äriotstarbeline hoone on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga ja ehituse kavandamisel lähtutakse muinsuskaitsealastest väärtustest ning nende säilitamise printsiibist.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Soovitud hoone puhul on tegemist ehitusloakohustusliku hoonega, mille püstitamise puhul on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevusega. PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Seega, kui detailplaneeringut ei soovita ellu viia vastavalt planeeringus esitatud tingimustele ja soovitakse kehtivast detailplaneeringust erinevat lahendust, on võimalus koostada (ka osaliselt) uus detailplaneering, mille menetlemisse kaasatakse planeeringuala kruntide omanikud, planeeringuala naabrid ja laiem avalikkus.

PlanS § 125 lõike 5 punktide 1 ja 2 alusel võib kohaliku omavalitsuse üksus detailplaneeringu koostamise kohustuse korral lubada detailplaneeringut koostamata projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale püstitada ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt 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 analüüsis Tallinna tn 28 katastriüksusele kavandatava hoone ehitamiseks projekteerimistingimuste andmist ja on seisukohal, et kavandatav hoone on kooskõlas piirkonna hoonestuslaadiga ja üldplaneeringu tingimustega, seega on hoone ehitamiseks võimalik anda projekteerimistingimused PlanS § 125 lõike 5 punktide 1 ja 2 alusel.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise taotlus esitati üksnes Tallinna tn 28 katastriüksuse osas, kuid kuna ülejäänud planeeringualal on ehitusõigus realiseeritud ning kuna detailplaneering on kehtestatud 1998. aastal ja ei ole enam aja- ega asjakohane, siis vallavalitsus teeb ettepaneku detailplaneering tervikuna kehtetuks tunnistada. Ülejäänud planeeringuala omanikud on esialgse nõusoleku suuliselt andnud.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Praegusel juhul soovivad kinnistute omanikud detailplaneeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda, kehtiva detailplaneeringu ja ühisplaneeringu tingimusi, kavandatavat tegevust, projekteerimistingimuste andmise võimalikkust pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist ning uue detailplaneeringu koostamise vajalikkust. Kuna soovitud ehitusõigust Tallinna tn 28 katastriüksusele on võimalik anda projekteerimistingimuste alusel ja tegevus vastab ühisplaneeringule, siis on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada. Kuna aga kehtiva detailplaneeringuga nähti ette avaliku kasutusega kõnnitee bussijaamast Tallinna tänava suunas üle Tallinna tn 28 katastriüksuse, siis projekteerimistingimustega ja edaspidi ehitusprojektiga tuleb tagada jalakäijatele ligipääs Tallinna tänavalt ülekäigu rajalt bussijaama parklasse ja kinnistu idapoolselt küljelt bussijaama ootealale.

Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat 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 praegusel juhul uue detailplaneeringu koostamine ei ole proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks ja uue detailplaneeringu koostamine ei ole põhjendatud.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub ülalnimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja vastavalt ühisplaneeringu tingimustele, arvestades ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punkti 1 kohaselt 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 06.08.2025 kirjaga nr 5-24362-1. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud.

Otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile, Muinsuskaitseametile ja Transpordiametile 06.08.2025 kirjaga nr 5-24361-1. Eelnõu on kooskõlastanud Muinsuskaitseamet 04.09.2025 kirjaga nr 5-2/4361-2. Päästeamet ja Transpordiamet tähtaegselt seisukohti ei esitanud. PlanS § 133 lõige 2 sätestab, et kui kooskõlastaja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks.

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 Tallinna tn 28 katastriüksuse omaniku sooviavaldust ja asjaolu, et ehitustegevus ülejäänud alal on realiseeritud, tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega,

kaalunud põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isikute õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve, **kui projekteerimistingimustega tagatakse avaliku kasutusega kõnnitee rajamine bussijaamast Tallinna tänava suunas üle Tallinna tn 28 katastriüksuse.** 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 Linnavalitsuse 6. jaanuari 1998. a korraldusega nr 3 kehtestatud Kuressaare linnas Tallinna tn 30, Tallinna tn 28 ja autobussijaama vahelise 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.

(digitaalselt allkirjastatud)
Jaanus Tamkivi
volikogu esimees