SAAREMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

EELNÕU

Kuressaare 26.02.2026 nr

Kuressaare linnas Abaja tn 16 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Kuressaare linnas Abaja tn 16 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kuressaare Linnavolikogu 23. novembri 2000. a otsusega nr 79.

Planeeringuala hõlmab Kuressaare linnas Abaja tn 16 (katastritunnus 34901:010:0183, pindala 1732 m², katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%) katastriüksust ja osaliselt Abaja tn 14 (katastritunnus 34901:010:0090, pindala 1344 m², katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%) katastriüksust. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale Kuressaare muinsuskaitseala, sideehitiste kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevööndid, ranna ehituskeeluvöönd, ranna piiranguvöönd ja ranna veekaitsevöönd.

Detailplaneeringu koostamise ajal paiknes krundil elamu ja amortiseerunud majandushoone. Planeeritud oli olemasolev majandushoone lammutada ja ehitada uus majandushoone. Seega detailplaneeringu eesmärk oli majandushoone ümberplaneerimine. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt: *Krundi planeering lähtub olemasolevast ja planeeritavast hoonestusest, kommunikatsioonidest, liikluskorraldusest, haljastusest, keskkonnakaitsest. Abaja tn. 16 krundil asuvad olemasolevad elamu ja majandushoone, krunt säilub olemasolevas suuruses. Käesoleva planeeringuga on määratud võimalik planeeritava majandushoone ehitusalune maa-ala ja ehituskeeluala kinnistu piirist vastavalt kehtivale ehitiste tuleohutuse üldeeskirjale.*

Ehitisregistri (edaspidi *ehr*) kohaselt on hetkel krundil hoonetena maj.hoone (ehr kood 106005512, esmane kasutuselevõtu aasta 1986. a., asukoht krundipiiri ääres) ja elamu (ehr kood 106005511, esmane kasutuselevõtu aasta 1960. a.). Majandushoone asub krundi piiri läheduses, erinevalt detailplaneeringus planeeritavale, kus on näidatud planeeritav majandushoone krundipiirist eemale, et tagatud oleksid tolleaegsed tuleohutuskujad. Ajas on muutunud nõuded ja tuleohutuskuja nõue.

Detailplaneering käsitleb ehitusõigust järgnevalt: lubatud ehitiste arv krundil: 2; krundi täisehituse protsent: olemasolev 14,8% ja planeeritud 15%; krundil ehitiste lubatud kõrgus: olemasolev 1,5 korrust ja planeeritavad 1,5 korrust.

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.

Detailplaneeringuga oli ette nähtud majandushoone asukoha muutmine, mida tehtud ei ole. Majandushoone on rekonstrueeritud või ehitatud samale asukohale, kus see asus ka detailplaneeringu koostamise ajal. Kuna ajas on muutunud tuleohutuskuja nõuded, siis ei ole enam

aja- ega asjakohane nõuda detailplaneeringu elluviimist, olemasoleva majandushoone lammutamist ja uue ehitamist krundi keskosasse.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul on Abaja tn 16 katastriüksuse omanikud esitanud taotluse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna detailplaneeringut ei ole hakatud ellu viima, selle kehtestamisest on möödunud enam kui 5 aastat ning omanikud ei soovi seda ka tulevikus ellu viia. Lisaks näeb detailplaneering ette abihoone lammutamist ja krundi keskele ehitamist, kuid kuna abihoone seisukord on hea, siis ei soovi omanikud seda teha ja hooviala keskele hoonet paigutada. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda ja kehtiva detailplaneeringu tingimusi.

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.

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 30.12.2025 kirjaga nr 5-2/7306-1 ja 30.12.2025 kirjaga nr 5-2/7305-1 ning kooskõlastamiseks Päästeametile, Transpordiametile ja Muinsuskaitseametile 30.12.2025 kirjaga nr 5-2/7304-1. Kirjas määratud tähtajaks arvamusi ei esitatud.

Eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet 06.01.2026 kirjaga nr 7.2-3.4/7682-2, Transpordiamet 20.01.2026 kirjaga nr 7.2-3/26/21749-2 ja Muinsuskaitseamet 20.01.2026 kirjaga.

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. Kaalutlusõiguse 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 ajas on muutunud tuleohutuskujade nõue, majandushoone asukoha muutmine krundi keskossa ei ole ruumiliselt mõistlik ja seda ei soovi teha ka Abaja tn 16 katastriüksuse omanikud ning 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 23. novembri 2000. a otsusega nr 79 kehtestatud Kuressaare linnas Abaja tn 16 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)
Kristjan Moora
volikogu esimees