



PAIDE LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Rüütli tn 6 ja Rüütli tn 8 kruntide detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Rüütli tn 6 osas

Paide

20. märts 2025 nr 14

Otsus võetakse vastu kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 1 punkt 33, planeerimisseaduse § 140 lõike 1, lõike 5 ja lõike 6 alusel.

Kinnisasja Rüütli tn 6 (katastritunnus 56601:007:1860) Paide linn omanik esitas 26. novembril 2024 Paide linnavalitsusele avalduse (registreeritud nr 7-1/24/ 59-1) Paide Linnavalikogu 1. juuni 2000 otsusega nr 34 kehtestatud Rüütli tn 6 ja Rüütli tn 8 kruntide detailplaneeringu (edaspidi *Rüütli 6 ja Rüütli 8 detailplaneering*) kehtetuks tunnistamiseks. Kehtetuks tunnistamise põhjus on detailplaneeringu elluviimisest loobumine kinnisasjal Rüütli tn 6 (detailplaneeringus krunt 2), kinnisasja jagamine ja selle osaline võõrandamine.

Rüütli 6 ja Rüütli 8 detailplaneeringu koostamise eesmärk oli Rüütli tn 6 ja Rüütli tn 8 aadressidel paiknevatele hoonetele kruntide moodustamine ja kruntidele ehitusõiguse andmine. Detailplaneeringu koostamise ajal oli hoonete omanik Paide linn ja detailplaneeringust huvitatud isik Paide linnavalitsus.

Detailplaneeringus moodustati krunt 1 Rüütli tn 8 hoone juurde ja krunt 2 Rüütli tn 6 hoone juurde. Detailplaneeringus määrati mõlema krundi maakasutusotstarbeks ühiskondlike hoonete maa ja ärimaa, anti ehitusõigus ehitiste ehitamiseks, sh. määrati ehitusalused pinnad, hoonete maksimaalsed kõrgused ja arhitektuursed nõuded. Krundile 1 määrati juurdepääsuservituudi ala juurdepääsuks krundile 2.

Krundile 1 moodustati 2006. aastal kinnistu Rüütli tn 8 (katastritunnus 56601:007:0009) ja krundile 2 moodustati 2001. aastal kinnistu Rüütli tn 6. Detailplaneeringus määratud ehitusõigust ei ole asutud ellu viima. Kehtetuks tunnistatav detailplaneeringuala paikneb Paide muinsuskaitsealal.

Kinnisasja Rüütli tn 8 omaniku taotlusel algatati 30. oktoobril 2006 Paide Linnavalitsuse korraldusega nr 405 Rüütli tn 8 ja selle lähiala detailplaneering (edaspidi *Rüütli 8 detailplaneering*). Detailplaneeringuala hõlmas 1. juunil 2000 kehtestatud detailplaneeringus määratud krundi nr 1 ala ja sellega piirnevat ala Rüütli ja Vee tänava teemaal. Detailplaneeringu eesmärk oli Paide linna üldplaneeringu kehtestamise (2002. aastal) ja piirkonnas elamumaa maakasutuse juhtotstarbe määramise järgselt krundile uue ehitusõiguse andmine. Detailplaneeringus määrati krundi maakasutuse sihtotstarbeks korterelamumaa ja anti ehitusõigus kuni 733 m² ehitusalusele pinnale, kolme korruselise ja 11,75 m kõrguse hoone ehitamiseks ja servituudiala juurdepääsuks Rüütli tn 6 krundile. Rüütli 8 detailplaneering kehtestati Paide Linnavalitsuse 18. detsembri 2007 korraldusega nr 536. Detailplaneeringu kehtestamisel ajal kehtinud planeerimisseaduse (PlanS) (redaktsioon

26.03.2007 kuni 27.12.2007) § 24 lõike 6 alusel muutus samal alal varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. See tähendab, et Rüütli 6 ja Rüütli 8 detailplaneering muutus kehtetuks Rüütli tn 8 krundi piires. Rüütli 8 detailplaneering kehtib ja see kavandatakse ellu viia lähiaastatel.

Lähtudes, et kinnisasjal Rüütli tn 8 kehtib Rüütli 8 detailplaneering ja kinnisasjal Rüütli tn 6 kehtib Rüütli 6 ja Rüütli 8 detailplaneering, tunnistatakse kehtetuks Rüütli 6 ja Rüütli 8 detailplaneering Rüütli tn 6 osas.

Rüütli 6 ja Rüütli 8 detailplaneeringus määrati Rüütli tn 6 krundi idaosas hoonestusala uue ehitise ehitamiseks, anti ehitusõigus kuni 280 m² ehitusalale. Rüütli tn 6 krundi jagamise võimalust ei ole detailplaneeringus ette nähtud ja seda ei saa teostada detailplaneeringut muutmata või detailplaneeringut kehtetuks tunnistamata. Käesoleval juhul on parim võimalus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Rüütli tn 6 osas, sest Rüütli tn 8 osas on detailplaneering juba kehtetu.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Rüütli tn 6 krundi osas ei põhjusta negatiivseid mõjusid krundi omanikule, sest ta on seda ise soovinud krundi osalise võõrandamise eesmärgil. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine naaberkinnistute suhtes ei ole teada, sest kinnisasjade Parkali tn 13 ja Vee tn 8a hoonestus ei paikne Rüütli tn 6 krundi vahetusläheduses ja ei ole teada nende kinnisasjaomanike ootust elluviimata detailplaneeringu kohta. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei muuda edaspidi hoonestuslaadi piirkonnas, selle tagab uue hoone hoonestuslaadi kooskõlastamine Muinsuskaitseametiga.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise järgselt kavandatakse kinnisasja Rüütli tn 6 jagamine ja selle osaline liitmine kinnisasjaga Rüütli tn 8. Kinnisasja osale mis liidetakse kinnisasjaga Rüütli tn 8, kavandatakse ehitada Rüütli tn 8 elamu kõrvalhoone. Kõrvalhoone ehitusõiguse andmiseks ei ole vaja koostada detailplaneeringut, see on võimalik saavutada projekteerimistingimuste avatud menetluses, tuginedes PlanS § 125 lõikele 5 ja EhS § 31 lõikele 1.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise eelnõu saadeti 27. novembril 2024 arvamuse andmiseks Maa- ja Ruumiametile, Muinsuskaitseametile, kinnisasjade Vee tn 8a, Parkali tn 13, Rüütli tn 4, Rüütli tn 6 ja Rüütli tn 8 omanikele.

Muinsuskaitseamet ei esitanud eelnõule arvamusi (28.11.2024 kiri nr 7-1/24/62-3). Maa- ja Ruumiamet esitas arvamused eelnõule 10. veebruaril 2025 (kiri registreeritud nr 7-1/25/25-1), milles juhiti tähelepanu järgnevale: Rüütli tn 6 ja Rüütli tn 8 kruntide detailplaneering on kehtetu Rüütli tn 8 osas seoses Paide Linnavalitsuse 18. detsembri 2007 korraldusega nr 536 kehtestatud detailplaneeringuga, kehtetuks saab tunnistada ainult detailplaneeringu Rüütli tn 6 osa.

Otsuse eelnõust ei selgu kaalutlusi, kas detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine võib mõjutada negatiivselt naaberkinnistute omanike olukorda, kas kehtetuks tunnistamine võib kaasa tuua piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadi muutmise ja kas see on kooskõlas Paide linna üldplaneeringuga. Otsuse eelnõud on täiendatud Maa- ja Ruumiameti arvamustega.

Kinnisasjade Vee tn 8a, Parkali tn 13, Rüütli tn 4, Rüütli tn 6 ja Rüütli tn 8 omanikud eelnõule arvamusi ei esitanud.

Tuginedes PlanS § 140 lõikele 1, teeb Paide Linnavolikogu kaalutletud otsuse Rüütli tn 6 ja Rüütli tn 8 kruntide detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks Rüütli tn 6 osas asjaoludel, et detailplaneering on kehtestatud rohkem kui viis aastat tagasi, mida ei ole asutud ellu viima, kinnisasja Rüütli tn 6 omanik soovib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada kinnistu Rüütli tn

6 osas. Rüütli tn 6 krundi jagamise võimalust ei ole Rüütli 6 ja Rüütli 8 detailplaneeringus ette nähtud ja seda ei saa teostada detailplaneeringut muutmata või detailplaneeringut kehtetuks tunnistamata. Käesoleval juhul on parim võimalus detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine Rüütli tn 6 osas, sest Rüütli tn 8 osas on detailplaneering juba kehtetu.

Eelkirjeldatud kaalutlused on kooskõlas PlanS nõuetega detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus Paide linna kehtiva üldplaneeringuga ja koostamisel oleva Paide linna üldplaneeringuga. Kehtetuks tunnistamine ei takista Rüütli 8 detailplaneeringu elluviimist.

1. Tunnistada kehtetuks Rüütli tn 6 ja Rüütli tn 8 kruntide detailplaneering Rüütli tn 6 osas (Arhitektuuribüroo R.A.E. OÜ töö nr 3-00).
2. Otsusega saab tutvuda Paide linna veebilehel <http://paide.kovtp.ee/detailplaneeringud>.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Paide Linnavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse Tallinna halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Priit Värk
linnavolikogu esimees