



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare linnas Ravila tn 1 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Ravila tn 1b katastriüksuse osas

Kuressaare Linnavolikogu 27. novembri 2014. a otsusega nr 47 kehtestati Kuressaare linnas Ravila tn 1 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurusega ca 1400 m² asub Kuressaare linnas, planeeringuala on nähtav otsuse lisas toodud asendiplaanil. Detailplaneeringu koostamise eesmärkideks oli Ravila tn 1 kinnistu jagamine kaheks iseseisvaks krundiks; ehitustingimuste määramine uue elamu ning abihoone ehituseks; liikluskorralduse, tehnovõrkude- ja rajatiste, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendamine; servituutide vajaduse määramine.

Ravila tn 1 detailplaneeringualasse kuuluvad Ravila tn 1b (katastritunnus 34901:001:0098, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 686 m²) ja Ravila tn 1 (katastritunnus 34901:001:0097, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 690 m²) katastriüksused. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale elektripaigaldise kaitsevööndid ja sideehitise kaitsevöönd.

Planeeringualast üle tee lääne suunas on Kopteriplatsi detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22. septembri 2016. a otsusega nr 34), mille eesmärgiks oli planeerida helikopteri tõusu- ja maandumisplats Kuressaare haigla läheduses ja juurdepääs platsile. Ravila tn 1 detailplaneeringualast üle Ravila tänava on Ravila tn 2a detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 22. mai 2025. a otsusega nr 1-3/25), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.

Planeeringuala lähiümbruses on elamumaad (hoonestatud üksikelamutega), ärimaa (Hooldekodu Saaremaa Valss), ühiskondlike ehitiste maa (Kuressaare Haigla kompleks koos planeeritava juurdeehitusega). Ravila tn 1b katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa 100% ning see on risküliku kujuga, hoonestatud üksikelamuga (ehitisregistri kood 120846254). Kõlvikuliselt koosseisult on Ravila tn 1b katastriüksus tervikuna õuemaa. Ligipääs katastriüksusele toimub avalikult kasutatava Ravila tänava kaudu (Ravila tn L1, katastritunnus 34901:010:0567).

Detailplaneering on ellu viidud: moodustatud on kaks krunti (Ravila tn 1b ja Ravila tn 1) ning suures osas realiseeritud ehitusõigus (Ravila tn 1b katastriüksusel on elamu ja Ravila tn 1 katastriüksusel elamu, saun ja kuur), kuid Ravila tn 1b katastriüksusele ei ole veel ehitatud abihoonet.

Vastavalt Ravila tn 1 detailplaneeringule on krundile pos 1 (aadressi nime ettepanekuga Ravila tn 1a, märkus: *käesoleval juhul Ravila tn 1b katastriüksus*) näidatud lubatud ehitusala, eesmärgiga uue elamu rajamine (nähaakse ette ka võimalus abihoone ehitamiseks). Krundi kasutamise sihtotstarve on detailplaneeringu kohaselt planeeritud pereelamumaa 100%, hoonete suurim lubatud arv krundil 2, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala (märkus: *kehtiva*

planeerimisseaduse kohaselt ehitisealune pind) 170 m², täisehitusprotsendiga 25%, hoonete suurim lubatud kõrgus 2 korrust elamul ja 1 korrus abihoonel (vastavalt 9 m ja 6 m maapinnast).

Detailplaneeringus on välja toodud: piirkonna hoonestus koosneb põhiliselt viilkatustega elamutest. Piirdeaedade korrastamisel tuleb arvestada asjaoluga, et piirkonnas on valdavalt puitlippaiad ning hekid koos võrkaedadega, maksimaalse kõrgusega 1,2 m. Maa-alal olev väärtuslik kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Arhitektuursed piirangud, pos 1: katuse kaldenurk 25-45 kraadi; piirded: soovitavalt vertikaalsed puitlippaiad, kitsad lipid, kõrgusega 1,2 m või hekid ja võrkaiad kõrgusega 1,2 m; välisseinte viimistlus: puit või kivi, sokliosa betoon või looduslik kivi; aknaraamid ja ukse- puit, puitaluumiinium; värvilahendused nii hoonetel kui rajatistel peab kooskõlastama Kuressaare Linnavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakonnaga. Lisaks on planeeringus: kavandatava Ravila 1a (krundi aadressi nimeettepanek) veeühendus on planeeritud Ravila 1 (krundi aadressi nimeettepanek) krundil olevast veekaevust. Olemasolev veekaev rekonstrueeritakse ning paigaldatakse sulgemiskraanid. Ravila 1a kanalisatsioonitorustiku liitmine ühiskanalisatsiooniga toimub omal krundil. Vajalikud on vastavad realservituudid.

Esitatud detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise taotluse kohaselt soovitakse Ravila tn 1b katastriüksusele ehitada abihoonet (ehitisealuse pinnaga 57,9 m²), kuid Ravila tn 1 detailplaneering ei võimalda seda teha isegi juhul, kui lubatud hoonestusala suurendatakse ehitusseadustiku § 27 alusel detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimustega 15% võrra. Kui olemasolev veetorustik viidaks Ravila tn 1b katastriüksuse teise osasse tekiks abihoone ehitamise võimalus.

Ravila tn 1 detailplaneeringu Ravila tn 1b krundi hoonestusala (suurusega ca 170 m²) on täisnurkse trapetsi kujuga ja asetseb krundi keskosas (jäädes kahe servituudivajadusega vee- ja kanalisatsioonitrassi vahele). Hoonestusala määramisel on võetud aluseks trassidest tulenevad piirangud ja suurim võimalik hoonete ehitisealune pind (suurusega 170 m²), arvestamata seejuures, et elamu ja abihoonele peaks jääma kasutusest tulenev hoonetevaheline ruum. Hetkel on olemasoleva hoonestusala hoonestamata ala suurus ca 50 m², millele ei mahuks ära planeeritav hoonestus (ehitisealuse pinnaga 57,9 m²).

Detailplaneeringu Ravila tn 1b katastriüksuse osas kehtetuks tunnistamise järgselt oleks võimalik kaaluda abihoonele ehitusõiguse andmist elamust veidi eemale ja samale ehitusjoonele Ravila tänava ääres asuvate hoonetega, mis sobituks ka piirkonna ehituslaadiga ning tekitaks hoonete vahele kasutamisruumi/siseõueala.

Osaliselt kehtetuks tunnistamise taotluse kohaselt on võimalus olemasolevaid trasse, mis läbivad planeeringuala ja olid planeeringu kehtestamise ajal aluseks hoonestusala suuruse ja kuju määramisel, võimalik ümber paigutada selliselt, et need ei jääks ette planeeritavale abihoonele. Seega võttes arvesse, et hetkel trassid piiravad hoonete paigutust, kuid trasse on võimalik ümber paigutada, siis detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine on põhjendatud ja planeeritav abihoone sobituks olemasolevale ehitusjoonele Ravila tänava äärde.

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 katastriüksuse omanik esitanud taotluse detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamiseks, kuna planeeringukohane kruntimine on teostatud ning planeeringuga määratud abihoone ehitusõigust ei ole võimalik realiseerida hoonestusala kuju ja asetuse tõttu, ehk siis omanik ei soovi detailplaneeringut käesoleval kujul ellu viia. Ülejäänud planeeringuala osas jääks detailplaneering kehtima.

Detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise järel tuleb lähtuda Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*) tingimustest. Ühisplaneeringus on katastriüksustele

määratud pereelamute ala juhtotstarve. Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktses hoonestuses aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised. Olemasoleva pereelamute alana on planeeringus käsitletud juba välja kujunenud elupiirkondi nii Kuressaares kui ka linna ümbruse asulates. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Lubatud korruselisus on 2.

PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Kuressaare linn on PlanS § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Vastavalt PlanS § 125 lõike 5 punktile 1 võib kohaliku omavalitsuse üksus lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele või selle vahetusse lähedusse jäävale hoonestatud või hoonestamata kinnisasjale hoone ja seda teenindavad ehitised, kui üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega. Kuna ühisplaneeringu kohaselt on tegemist pereelamute juhtotstarbega alaga, kus on määratud ala üldised kasutus- ja ehitustingimused ning piirkonna katastriüksustel on peale peahoone (üksikelamu) veel ka kõrvalhoone, siis tulenevalt eelnevast on kavandatava abihoone ehitamine kooskõlas ühisplaneeringu tingimustega ning ehitise sobitub ka mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades piirkonna hoonestuslaadi. Seega ei ole otstarbekas alata uue detailplaneeringu koostamist, kuna edasisi ehitustegevusi saab teha peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist projekteerimistingimuste ja ehitusloa/ehitusteatise alusel.

Vastavalt haldusmenetluse seaduse § 5 lõikele 2 viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulutusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse põhimõttega, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsamat ja asjaosalistele vähem koormavat 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 hinnangul on võimalik soovitud tulemus saada ilma uut detailplaneeringut koostamata, mis on lihtsam ja kiireim viis.

Detailplaneering kehtestati 2014. aastal ehk ca 12 aastat tagasi. Ajaga on muutunud õigusaktid ruumiline vajadus ja olemasolev olukord. Põhjendatud on vaadata üle ruumikasutus ja võimaldada elamu juurde ka kõrvalhoone, mis on käesoleval juhul kooskõlas piirkonna hoonestusstruktuuriga. Hetkel kehtiva detailplaneeringu hoonestusala suunaks ehitustegevuse liigselt põhjasuunda ja planeeritav kõrvalhoone ei mahuks hoonestusalale. Hoonete paigutust piiravad olemasolevad trassid. Veetrassi ümberpaigutamisel on võimalik kaaluda kõrvalhoone paigutamist samale ehitusjoonele Ravila tänava hoonetega. Veetrassi ümberpaigutamisel ei tohi piirata naaberkatastriüksuste kasutamistingimusi.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu osa kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda ja PlanS § 140 lõike 2 kohaselt võib detailplaneeringu tunnistada osaliselt kehtetuks, kui on tagatud planeeringu terviklahenduse elluviimine pärast detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist. Ravila tn 1b omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Ravila tn 1 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Ravila tn 1b katastriüksuse osas ei avalda mõju kehtima jäävale detailplaneeringu lahendusele ning kehtima jäävas osas on detailplaneeringus kavandatu elluviidav.

Kaalutusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumise on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda haldusakt ehk detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamine puudutab. Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Ravila tn 1 detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine Ravila

tn 1b katastriüksuse osas on põhjendatud, kuna katastriüksuse omanik on avaldanud selleks vastavat soovi, detailplaneering on kehtetuks tunnistataval alal kruntimise osas ellu viidud ja omanik soovib krundile saada ehitusõigust kõrvalhoone püstitamiseks, mis on võimalik ka projekteerimistingimuste väljastamise ja ehitusloa/ehitusteatise väljastamise kaudu. Eeldatavasti ei ole kavandatava tegevuse jaoks detailplaneeringu koostamine vajalik, vaid lähtuda saab kehtivast ühisplaneeringust.

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 detailplaneeringu osalist kehtetuks tunnistamist, põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isiku õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omaniku ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu osaline kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja normidega, planeeringuga kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks on kohaliku omavalitsuse üksus.

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.

Eelnõu saadeti Ravila tn 1 detailplaneeringu planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele, Ravila tn 1b katastriüksuse piirinaabritele (üle tänava naabritele) arvamuse andmiseks xx.09.2026 kirjaga nr xx, ametiasutustele kooskõlastamiseks xx.09.2026 kirjaga nr xx.

Otsuse eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet xx.09.2026 kirjaga nr xx ja Transpordiamet xx.09.2026 kirjaga nr xx.

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. novembri 2014. a otsusega nr 47 kehtestatud Kuressaare linnas Ravila tn 1 detailplaneering osaliselt kehtetuks Ravila tn 1b 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)

Koit Voojärv
volikogu esimees