



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare linnas Ravila tn 14 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlused (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 16.02.2026 nr 5-2/835-1 ja 17.02.2026 nr 5-2/865-1) Kuressaare linnas Ravila tn 14 detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud üle viie aasta ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima ning kinnistute omanikud soovivad planeeringu elluviimisest loobuda.

Ravila tn 14 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Kuressaare Linnavolikogu 24. jaanuari 2002. a otsusega nr 6. Planeeringuala hõlmab Ravila tn 14 (katastritunnus 34901:005:0031, pindala 857 m², sihtotstarve ärimaa 100%), Ravila tn 16 (katastritunnus 34901:005:0028, pindala 1313 m², sihtotstarve tootmismaa 60%, ärimaa 40%) ja Ravila tn 18 (katastritunnus 34901:005:0029, pindala 3891 m², sihtotstarve tootmismaa 100%) katastriüksuseid. Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli olemasolevale kinnistule juurde- ja ümberehituste planeerimine. Olemasolevalt paiknes katastriüksusel kivist tootmishoone ja kaks väiksemat kiviehitist. Algselt oli tegemist ühe katastriüksusega ja detailplaneeringuga ei ole kruntimist ette nähtud, seega ehitusõigus oli määratud tervele detailplaneeringu alale tervikuna. Planeeringualas olevad katastriüksused on moodustatud 2004. ja 2005. aastal, mis ei ole vastavuses detailplaneeringu lahendusega.

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*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asuvad katastriüksused kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Lubatud sihtotstarve on ärimaa.

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 1 punkti 2 alusel võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Käesoleval juhul on katastriüksuste omanikud esitanud taotlused detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks, kuna soovivad planeeringu elluviimisest loobuda. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda ning kehtiva detailplaneeringu ja ühisplaneeringu tingimusi. Kuna omanikud ei soovi detailplaneeringut ellu viia, siis ei näe kohaliku omavalitsuse üksus antud juhul vajadust kehtiva detailplaneeringu nõuetest kinnipidamiseks, mistõttu on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.

PlanS § 124 lõike 4 kohaselt on detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus. Detailplaneeringuga määrati ehitusõigus tervele esialgsele krundile, seega kehtiva detailplaneeringuga ei ole määratud moodustatud katastriüksustele eraldi ehitusõigust ja käesoleval juhul ei ole võimalik kehtiva detailplaneeringu alusel ehitusprojekti koostada. Eeltoodust tulenevalt ei ole kehtiv detailplaneering enam ka aja- ega asjakohane.

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. Käesoleva otsusega katastriüksustele täiendava ehitusõiguse saamise võimalikkust ei kaaluta, kuna kehtiva detailplaneeringu elluviimine ei ole tulenevalt esialgse katastriüksuse jagamisest enam võimalik.

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 **xx.xx.2026 kirjaga nr xxx**. Kirjas määratud tähtjaks **arvamusi ei esitatud/esitati järgmise arvamused...**

Kuna planeering käsitleb tuleohutusnõudeid ja planeeringuala asub Kuressaare lennuvälja lähiümbruse piirangupindadega kaetud alal, siis otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile **xx.xx.2026 kirjaga nr xxx**. 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. Kaalutlusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumise on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võib puudutada. 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 24. jaanuari 2002. a otsusega nr 6 kehtestatud Kuressaare linnas Ravila tn 14 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.