



Saaremaa Vallavalitsus

Teie 10.04.2025 nr 5-2/2334-1

Meie 12.05.2025 nr 6-3/23/8869-8

Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) Kuressaare linnas Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneeringu (detailplaneering) heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel.

Planeeringuala, mille suurus on 1,37 ha, asub Ravila ja Paju tänavate vahelisel alal endise Nõukogude armee õhukaitsevägeosa automajandi territooriumil. Detailplaneeringuga määratakse juurdepääsutee asukoht ning ehitusõigus korterelamute ja ühepereelamu ehitamiseks.

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud 2012, üldplaneering). Ravila tn 33 katastriüksus paikneb pereelamute juhtotstarbega alal ja kavandatav tegevus vastab juhtotstarbele. Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksused paiknevad kaubandus- ja teenindusala maakasutuse juhtotstarbega alal. Detailplaneering teeb ettepaneku muuta nendel katastriüksustel maakasutuse juhtotstarve rida- ja korterelamumaaks, mistõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisega ja sellele kohaldatakse üldplaneeringu menetlust.

Menetluskäik

Detailplaneering on algatatud Saaremaa Vallavolikogu 31.08.2023 otsusega nr 1-3/61. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine, kuna eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju. Oma seisukoha andsid Keskkonnaamet, Maa-amet ja Rahandusministeerium.

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 10.10.–08.11.2024. Avaliku väljapaneku jooksul andis Maa-amet teada, et nõustub detailplaneeringu lahendusega. Detailplaneeringu eelnõu avalik arutelu toimus 25.11.2024.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet ja Transpordiamet. Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 30.01.2025 otsusega nr 1-3/2 ja suunati avalikule väljapanekule, mis toimus 06.03.–04.04.2025. Avaliku väljapaneku jooksul arvamusi ja ettepanekuid ei esitatud. Avalik arutelu toimus 10.04.2025.

Planeeringu õigusaktidele vastavus

PlanS § 138 lg 4 kohaselt kontrollib MaRu detailplaneeringule heakskiidu andmise otsustamisel detailplaneeringu vastavust õigusaktidele.

Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus.

PlanS § 126 lõige 1 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab detailplaneeringu ülesanded, mille lahendamine on alati kohustuslik. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS § 126 lõikes 2 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek, kaalutlused ja põhjendus on toodud detailplaneeringu seletuskirja ptk 5 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“.

MaRu hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud ja planeeringu koostamisel on järgitud PlanS-is sätestatud põhimõtteid ja nõudeid ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Kokkuvõte

Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõikest 2, annab Maa- ja Ruumiamet heakskiidu Kuressaare linna Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneeringule.

PlanS § 142 lõige 8 kohaselt teeb kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse. Palume kanda muudatus üldplaneeringusse seaduses sätestatud tähtaja jooksul.

Tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4¹ tuleb planeeringu koostamise korraldajal esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates. Palume enne detailplaneeringu kehtestamist [kontrollida](#), kas detailplaneeringu digitaalsed kihid vastavad [vormistusnõuete määrusele](#) ja neid on võimalik planeeringute andmekogusse esitada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Urve Pill
5302 3306 urve.pill@maarium.ee