



MAA- JA RUUMIAMET

Saaremaa Vallavalitsus

Teie 28.02.2025 nr 5-2/1342-1

Meie 09.04.2025 nr 6-3/25/3808-2

Ravila tn 2a detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) Ravila tn 2a detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel. Detailplaneering ja selle menetluse materjalid on lisatud taotlusele.

Planeeringuala suurusega 0,4 ha hõlmab Kuressaare linnas Ravila tn 2a (34901:010:0349, sihtotstarve ärimaa, suurus 2895 m²) ja osaliselt Aia tn 25 (34901:010:0142, ühiskondlike ehitiste maa) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks. Uue korpuse rajamine võimaldab rekonstrueerida haigla tänase hoonetekompleksi kaasaja nõuetele vastavaks tervise- ja heaolu teenuste kompleksiks. Planeeringus on ette nähtud liita Ravila tn 2a katastriüksus ja osa Aia tn 25 katastriüksusest ning moodustada üks tervishoiuasutuse maa sihtotstarbega krunt. Planeeritud krundile on määratud ehitusõigus kuni kahe hoone püstitamiseks (üks haigla- ja üks abihoone), hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 2500 m² ja kõrgus kuni 16,4 m maapinnast. Uus hooneosa projekteeritakse arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Juurdepääs on planeeritud Ravila tänavalt ja Aia tänavalt. Parkimine on ette nähtud hoone soklikorrusel.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 2012, edaspidi üldplaneering) muutmiseks. Ravila tn 2a katastriüksusele üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve kaubandus- ja teenindusala soovitakse muuta asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaks. Seetõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele on kohaldatud üldplaneeringu menetlust.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostanud OÜ Kompro arhitektuuri- ja inseneribüroo vastutav spetsialist Andrus Kilumets vastab PlanS § 4 lõikes 5 ning PlanS § 6 punktis 10 toodud nõuetele.

Menetluskäik

Detailplaneering on algatatud Saaremaa Vallavolikogu 29.02.2024. a otsusega nr 1-3/7. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), kuna eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest on vallavalitsus teavitanud kohaliku omavalitsuse veebilehel, maakonnalehes Saarte Hääl, vallalehes Saaremaa Teataja ja Ametlikes Teadaannetes ning koostöötegijaid ja kaasatavaid kirjaga 06.03.2024.

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 27.06-26.07.2024, avalik arutelu 05.08.2024. Eelnõu avalikust väljapanekust ja arutelust on teavitatud kohaliku omavalitsuse veebilehel, vallalehes Saaremaa Teataja ning maakonnalehes Saarte Hää. Kirjad koostöötegijatele ja kaasatavatele saadeti 07.06.2024. Avalikul väljapanekul esitas planeeringulahenduse kohta arvamuse Barrister advokaadibüroo vandeadvokaat Alar Eiche Ravila tn 1 katastriüksuste omanike esindajana. Vallavalitsus vastas arvamuse esitajale 29.08.2024 kirjalikult, selgitas planeeringulahendust ning andis põhjendatud seisukohad arvamustele. Avaliku väljapaneku tulemustest on teavitatud vallalehes Saaremaa Teataja ja maakonnalehes Saarte Hää.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 31.10.2024, Transpordiamet 28.10.2024 ja Terviseamet 22.10.2024. Planeeringu koostamisse olid kaasatud Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, võrguvaldajad ja naaberkinnisasjade omanikud.

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 21.11.2024 otsusega nr 1-3/58. Avalik väljapanek toimus 19.12.2024-17.01.2025 ning avalik arutelu 29.01.2025. Teade avaliku väljapaneku ja arutelu kohta avaldati kohaliku omavalitsuse veebilehel, vallalehes Saaremaa Teataja ning maakonnalehes Saarte Hää. Kirjad koostöötegijatele ja kaasatud isikutele saadeti 03.12.2024. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda vallavalitsuse veebilehel ja paberkandjal vallavalitsuses.

Avalikul väljapanekul esitas planeeringulahenduse kohta arvamuse Barrister advokaadibüroo vandeadvokaat Alar Eiche Ravila tn 1 katastriüksuse omanike esindajana. Ta leiab, et planeeringus ei ole lahendatud omandiõiguse probleemid, arhitektuurikonkurss ei ole korrektselt läbi viidud ja piirkonna elanikele avalduvat mõju pole hinnatud (sh suureneb liikluskoormus, kaob loomulik valgus) ning hoonete kõrguste suurendamine peaks olema välistatud. Saaremaa Vallavalitsus on arvamuse esitajale vastanud 28.01.2025 kirjaga nr 5-2/6471-3. Vastuskirjas vallavalitsus selgitab, et on arvamuse esitajale juba korduvalt vastanud ning põhjendatud seisukohad arvamuste ning nende arvestamise/mittearvestamise kohta andnud ka 29.08.2024 kirjaga nr 5-2/3255-8, 06.09.2024 kirjaga nr 5-2/3255-9 ja 13.12.2024 kirjaga nr 5-2/6124-2. Avaliku väljapaneku tulemustest on teavitatud maakonnalehes Saarte Hää 15.02.2025.

Planeeringu õigusaktidele vastavus

PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. 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. 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. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. MaRu pädevusse kuulub planeeringulahenduse ning planeeringumenetluse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

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 kohaselt on Ravila tn 2a katastriüksusele määratud kaubandus- ja teenindusala ja Aia tn 25 katastriüksusele asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala maakasutuse juhtotstarve. Detailplaneeringuga tehakse

ettepanek muuta kogu planeeringuala maakasutuse juhtotstarve asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaks. Üldplaneeringu muutmist on põhjendatud seletuskirja peatükis 4.1

MaRu hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-is sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele. Saaremaa Vallavalitsus on täitnud talle seadusega antud kaalutlus- ja selgitamiskohustust, täites haldusmenetluse seaduse § 4 lõikes 1 toodud kaalutlemise kohustust ning arvestanud PlanS-is toodud põhimõtteid. Antud selgitused ja põhjendused on asjakohased.

Kokkuvõte

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Saaremaa Vallavolikogu, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isikute huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutlusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

Juhime kohaliku omavalitsuse tähelepanu sellele, et Riigikohus on välja toonud planeeringute kui ulatusliku kaalutlusruumiga otsuste motiveerimise suure tähtsuse. Kui motivatsioon esitatakse selle mahukuse tõttu mõnes teises dokumendis, peavad haldusaktis olema ära toodud vähemalt põhimotiivid. Kui tehakse viide mõnele teisele dokumendile, siis peab lõppkokkuvõttes olema arusaadav, milline selles dokumendis sisalduv informatsioon kujutab endast osa haldusakti põhjendusest. HMS § 56 vastaselt haldusakti motiveerimata jätmine tähendab üldjuhul selle haldusakti õigusvastasust ning on haldusakti tühistamise aluseks.¹ Eriti hoolikalt tuleb põhjendada selliseid planeeringuotsuseid, millega kitsendatakse isikute maakasutuse ja ehitamise õigust või mille vastu on esitatud vastuväiteid planeeringu koostamise käigus². Palume kohalikul omavalitsusel detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel ja otsuse vormistamisel arvestada eelmärgitud motiveerimise põhimõtetega.

Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõikest 2, annab MaRu heakskiidu Ravila tn 2a detailplaneeringule.

Juhul kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, näeb PlanS § 142 lõige 8 ette, et kohaliku omavalitsuse üksus teeb 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse. Palume kanda muudatus üldplaneeringusse seaduses sätestatud tähtaja jooksul.

Rõhutame, et 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.

Juhime tähelepanu, et Maa- ja Ruumiameti heakskiitu detailplaneeringule ei saa pidada eelhaldusaktiks. Tegemist on haldusmenetluse seaduse § 16 lõike 1 kohase siduva iseloomuga kooskõlastusega, mis on menetlustoiming, mitte iseseisev haldusakt. Nagu muidki menetlustoiminguid saab sellist kooskõlastust reeglina vaidlustada üksnes koos lõpliku haldusaktiga³.

¹ RKHKo [3-3-1-39-07](#)

² RKHKo [3-3-1-37-04](#)

³ RKHKo [3-3-1-12-07](#)

Planeeringulahendusega jätkuvalt mittenõustumisel on arvamuse esitanud isikul võimalik, kohaliku omavalitsusega ja planeeritava kinnisasja omanikuga kohtuväliselt kokkuleppele mitte jõudmisel, pöörduda oma subjektiivsete õiguste kaitseks halduskohtusse halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras. Kehtestatud planeeringu vaidlustamist reguleerib PlanS § 141.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Raine Viitas
58851458 raine.viitas@maaruum.ee