



OTSUS

Kuressaare

29. september 2022 nr 1-3/78

Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavolikogu 27. augusti 2021. a otsusega nr 1-3/47 algatati Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Kuressaare linnas ja hõlmab Vallimaa tn 6 katastriüksust (katastritunnus 34901:007:0295, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 942 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate hoonete lammutamine, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoone püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine ning Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu muutmise juhtotstarbe osas.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga uusi krunte ei moodustata ning katastriüksuse sihtotstarbeks jääb elamumaa. Kavandatakse olemasolevate hoonete lammutamist ning uue elamu ja kõrvalhoone rajamist. Määratud on hoonestusala, lubatud on elamu ja ühe abihoone, kus elamu maksimaalne kõrgus on 9 m (min. 2-korruselised) ja minimaalselt 7,5 m, maksimaalne hoonete alune pind 280 m². Määratud on kohustuslik ehitusjoon. Hoonete rajamisel naaberkinnistute hoonetele lähemale kui 8 m tagatakse tuleohutus ehituslike võtetega. Krundi piirile ehitamisel kooskõlastatakse ehitus, hoonete edaspidine hooldus ning sademeveete katusele juhtimine naabritega projekteerimise käigus.

Juurdepääs on Vallimaa tänavalt, parkimine lahendatakse krundi piires. Servituutide seadmise vajadus puudub.

Elektrivarustus on olemasolev. Planeeringualal olemasolev sideõhuliin likvideeritakse. Sideteenused on kavandatud erinevate sideettevõtete mobiilsete lahenduste kaudu. Olemasolev veevarustus Vallimaa tn 4 hoone kaudu likvideeritakse. Uute hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Olemasolevad liitumispunktid ühisveevärgi ja -reoveekanalisatsiooniga paiknevad kinnistu piiril. Hoonete küte lahendatakse lokaalsena (päikesepaneele tohib paigaldada vaid hoone katusele ja seinale, maapinnale ei ole lubatud).

B. Kehtiv üldplaneering

Alal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeritav ala rida- ja korterelamu juhtotstarbega alal, kus on lubatud katastriüksuse sihtotstarve elamumaa. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist on tegemist ühisplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Rida- ja korterelamuala juhtotstarve muudetakse elamumaa juhtotstarbeks.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati maakonnalehes Meie Maa 01.09.2021, vallalehes Saaremaa Teataja 02.09.2021, valla veebilehel ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 01.09.2021 ning menetlusosalisi kirjalikult 01.09.2021.

Rahandusministeerium oma 05.01.2022 kirjas nr 14-11/88-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla kodulehel 14.01.2022, maakonnalehes Meie Maa 19.01.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 20.01.2022. Detailplaneeringu eskiis esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 14.01.2022. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Kirjas määratud tähtjaks esitati üks arvamus, Muinsuskaitseameti poolt. Muinsuskaitseamet loobub Vallimaa tn 6 detailplaneeringule arvamuse avaldamisest ja selle kooskõlastamisest, kuna puutumus Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealaga (mälestise reg. nr 27011) on vaid krundi piiril. Krundil kavandatavad muudatused muinsuskaitseala ei mõjuta. Seoses Kuressaare muinsuskaitseala uue kaitsekorra koostamisega on tehtud selles piirkonnas ettepanek kaitseala muuta kaitsevööndiks. Seega jääb Vallimaa tn 6 krundi piir tulevikus puutumusse vaid kaitsevööndi piiriga.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 03.02 - 04.03.2022. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10. Eskiislahenduse avalik arutelu toimus 10.03.2022 vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10. Avaliku väljapaneku aja jooksul arvamusi ei laekunud ning avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 29.03.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/235-3 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2498-2022-2).

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavolikogu 28. aprilli 2022. a otsusega nr 1-3/31. Avalik väljapanek toimus perioodil 02.06 - 01.07.2022. Avalikust väljapanekust teatati menetlusosalisi 06.05.2022. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 12.05.2022 maakonnalehes Saarte Hää, 19.05.2022 vallalehes Saaremaa Teataja ning 10.05.2022 valla veebilehel. Avaliku väljapaneku ajal Rahandusministeeriumi 07.06.2022 esitatud arvamuses paluti täpsustada põhijoonisel hoonestusala tingmärki. Arvamusega on arvestatud ja detailplaneeringut on täiendatud. Avalikule arutelule 07.07.2022 tuli üks naaberkiinnistu omanik, kuid vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneering esitati 04.07.2022 kirjaga nr 5-2/4015-1 heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. Rahandusministeerium oma 06.09.2022 kirjaga nr 15-3/5586-2 andis lähtuvalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 5 ja § 90 lõikest 2 ning arvestades riigihalduse ministri 11. novembri 2021. a käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust detailplaneeringule heakskiidu ja tagastas planeeringu kohaliku omavalitsuse üksusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Saaremaa vald on detailplaneeringut algatades leidnud, et üldplaneeringu muutmise on põhjendatud. Vallimaa tn 6 asuv hoone on praegu kasutusel üksikelamuna, seega ei muuda maatüki juhtotstarbe muutmise praegu olemasolevat olukorda ning planeeringulahendus sobitub piirkonna juba väljakujunenud hoonestuslaadiga.

D. KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vald sõlminud huvitatud isikuga 07.09.2022 lepingu nr 2-7.7/277-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ning planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 detailplaneering (Kompro OÜ töö nr T - 2336, käesoleva otsuse lisa) eesmärgiga olemasolevate hoonete lammutamine, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoone püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine ning Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 4.14. järgmiselt:
 - 2.1. olemasolevate hoonete lammutamine (projekt, ehitusluba);
 - 2.2. hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba).
3. 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)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees