



MAA- JA RUUMIAMET

Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee
Tallinna tn 10
93819 Kuressaare linn, Saaremaa vald

Teie 06.03.2025 nr 5-2/1512-1

Meie 12.05.2025 nr 6-3/25/102-3

Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 138 lõike 1 alusel.

Planeeringuala suurus on ca 2,4 ha ja see hõlmab Kihelkonna mnt 22 katastriüksust (34801:005:0113) ja osa Kihelkonna maantee L2 katastriüksusest (34901:002:0136). Detailplaneeringuga kavandatakse äri- ja laohoone püstitamist linna äärealale. Alal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneering (kehtestatud 2012, edaspidi üldplaneering), mille kohaselt on Kihelkonna mnt 22 katastriüksus reserveeritud puhkeotstarbelise juhtotstarbega alaks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks, mille tõttu on detailplaneeringule kohaldatud üldplaneeringu menetlust.

Detailplaneering on algatatud Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 otsusega nr 1-3/69. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH). Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 09.05. - 07.06.2024. Avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei esitatud. Eelnõu avalik arutelu toimus 17.06.2024 ja sellel osalejaid ei olnud. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet ja Transpordiamet ning detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 19.12.2024 otsusega nr 1-3/62. Avalik väljapanek toimus perioodil 23.01-21.02.2025 ning avalik arutelu viidi läbi 05.03.2025. Avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei esitatud ning arutelul osalejaid ei olnud.

Saaremaa Vallavalitsus on teavitanud detailplaneering algatamisest ja KSH algatamata jätmisest ning eelnõu ja vastuvõetud planeeringulahenduse avalikest väljapanekutest ja aruteludest koostöötajaid ja kaasatavaid kirjalikult ning avaldanud teated kohaliku omavalitsuse veebilehel, vallalehes Saaremaa Teataja ning maakonnalehes Saarte Hääl. Detailplaneeringu algatamise ja KSH algatamata jätmise teated on avaldatud Ametlikes Teadaannetes.

Planeeringu ja selle menetluse 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. Planeerimisalase tegevuse korraldaja peab 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 muutmise vajadust on põhjendatud seletuskirja peatükis 4.1 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“ ja maakasutuse juhtotstarbe muudatusettepanek on kajastatud joonisel nr 4.

MaRu hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, planeeringu koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Kokkuvõte

Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõikest 2, annab MaRu heakskiidu Kihelkonna mnt 22 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.

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.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Merilin Rosenberg
58041423 merilin.rosenberg@maaruum.ee