



Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavald.ee

Teie 10.05.2023 nr 5-2/2868-1  
Meie 28.06.2023 nr 15-3/3300-2

**Arvamuse andmine Kuressaare  
linnas Rohu tn 4a detailplaneeringu  
eelnõu kohta**

Saaremaa Vallavalitsus teavitas 10.05.2023 kirjaga nr 5-2/2868-1 Rahandusministeeriumi Kuressaare linnas Rohu tn 4a detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 2 ja § 82 lõikele 4. Lisaks anti võimalus vastavalt PlanS § 85 lõikele 1 esitada detailplaneeringu eelnõu kohta arvamust.

Detailplaneering algatati ning jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Saaremaa Vallavolikogu 22.12.2022 otsusega nr 1-3/98. Planeeringuala hõlmab hoonestatud Rohu tn 4a katastriüksust (katastritunnus 71401:001:2788, pindala 1909 m<sup>2</sup>, sihtotstarve 100% ärimaa) ning osaliselt Rohu tänav L2 katastriüksust (katastritunnus 34901:008:0069, pindala 8613 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine korterelamute püstitamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, tehnorajatiste ja juurdepääsu võimaliku asukoha määramine.

Alal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala asutuste ja üldkasutatavate hoonete juhtotstarbega alal, kus on lubatud sotsiaalmaa, ärimaa, riigikaitsemaa katastriüksuse sihtotstarbed. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala all mõistetakse tervishoiu ja hoolekandeesutuse maad; teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rohu tn 4a katastriüksusel maakasutuse juhtotstarve rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks, millest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning detailplaneeringu menetluses kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjaliga, märgime järgmist.

1. Seletuskirja p 3 pealkiri on „Planeeringu üldlahendus ja avalik ruum“. Avalikku ruumi peatükis käsitletud ei ole. Palume täpsustada, kas detailplaneeringuga planeeritakse avalik ruum või on peatüki pealkiri osaliselt peatükile mitte vastav.
2. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike

1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Tulenevalt eelnevast on üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga erandlik võimalus. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja p 3.1 jääb arusaamatuks, millised on kaalutlused üldplaneeringu muutmiseks. Välja on küll toodud, et lähipiirkonnas asuvad korterelamud ja planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust, kuid täpsem analüüs ja üldplaneeringu muutmise vajadus peatükist ei selgu. Märkime, et üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on erandlik võimalus, mis aitab tagada paindlikuma võimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Samas peab üldplaneeringu detailplaneeringuga muutmine olema igakülgsest kaalutud ja põhjendatud (vt ka Riigikohtu lahendit asjas [3-3-1-12-07](#)). Palume seletuskirja täiendada ning lisada vastavad selgitused ja üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendused.

3. PlanS § 142 lõike 7 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koosseisu lisada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatusettepanek. Palume detailplaneeringu seletuskirja p 3.1 täiendada.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet  
regionaalvaldkonna asekanstler

Katrin Kuusk  
Katrin.Kuusk@fin.ee