



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie: 04.09.2023 nr 5-2/4709-1

Meie: 26.09.2023 nr 14-3/2197-1

Seisukoht Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 detailplaneeringu eelnõule

Saaremaa Vallavalitsus teatas 04.09.2023 kirjaga nr 5-2/4709-1 vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 2 ja § 82 lõikele 4 Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Detailplaneering algatati ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Saaremaa Vallavolikogu 30.03.2023 otsusega nr 1-3/28. Roomassaare tee 5 detailplaneering (edaspidi detailplaneering) hõlmab hoonestamata Roomassaare tee 5 katastriüksust (katastritunnus 34901:016:0057, pindala 14027 m², sihtotstarve 100% ärimaa). Planeeringuala asub 100% ranna ehituskeeluvööndis. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine kontori- ja laohoonete püstitamiseks, arhitektuursete tingimuste, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude asukoha ja haljastuse põhimõtete määramine ning keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

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 kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal, kus eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ja lubatud on ärimaa sihtotstarve. Alal on lubatud tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolm, vibratsioon). Detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks on vajalik vähendada ranna ehituskeeluvööndit, millest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Detailplaneeringu eelnõu põhijoonisele on märgitud planeeritava maaüksuse piir. Juhime tähelepanu, et vastavalt PlanS § 126 lõikele 2 on sama paragrahvi lõike 1 punktides 1-5 nimetatud ülesannete lahendamine detailplaneeringu koostamisel kohustuslik. Olenemata asjaolust, et peale detailplaneeringu kehtestamist katastriüksust ei jagata, tuleb krundi piir vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 1 määrata. Vastasel juhul ei ole ehitusõiguse määramine võimalik. Palume põhijoonist parandada/täiendada ning detailplaneeringus kasutada PlanS mõisteid.

2. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 4.4 „Krundile pääs ja parkimine“ on välja toodud, et juurdepääsutee rekonstrueerimisel arvestada Transpordiameti 29.12.2022 kirjas nr 7.2-1/22/11090-4 toodud tingimustega. Seletuskirja lisade hulgas eelnimetatud kirja loetletud ei ole. Palume seletuskirjas välja tuua Transpordiameti tingimused või lisada eelnimetatud kiri detailplaneeringu lisade hulka.
3. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 4.4 „Krundile pääs ja parkimine“ on välja toodud, et avalikult kasutatav juurdepääs kallasrajale on tagatud jalgsi mööda juurdepääsuteed ja kinnistu põhjapiiril kulgevat jalgrada. Seletuskirja peatükis 4.14 „Servituutide seadmise vajadus“ juurdepääsuks kallasrajale servituudi seadmise vajadust ei määrata. Palume seletuskirjas täpsustada, kas avalik juurdepääs kallasrajale on käesoleval hetkel tagatud või tuleb juurdepääs avalikult kasutatavaks määrata.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ning teavitada avalikest väljapanekutest ja aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Katrin Kuusk
5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee