



MAA- JA RUUMIAMET

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

Teie 10.04.2025 nr 5-2/2335-1

Meie 28.05.2025 nr 6-3/25/2645-3

Roomassaare tee 5 detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) Roomassaare tee 5 detailplaneeringu heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel.

Planeeringuala on ca 1,7 ha suur ja see hõlmab Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 katastriüksust (34901:016:0057), mis paikneb Roomassaare sadama ja Kuressaare lennuvälja vahelisel alal. Detailplaneeringus on määratud ehitusõigus kaubandus-, teenindus- ja laohoonete ehitamiseks ning selleks on vähendatud ranna ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisega, millele kohaldatakse üldplaneeringu menetlust.

Menetluskäik

Detailplaneering on algatatud Saaremaa Vallavolikogu 30.03.2023 otsusega nr 1-3/28. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), kuna eelhinnangu kohaselt ei kaasne planeeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 28.09.-27.10.2023. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas kohapeal. Avalik arutelu toimus 02.11.2023. Avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei esitatud ja avalikul arutelul osalejaid ei olnud. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet, Transpordiamet ja Terviseamet. Võrguvaldajad ja puudutatud isikud on olnud kaasatud.

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 26.09.2024 otsusega nr 1-3/50 ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 06.03-04.04.2025. Avalik arutelu toimus 09.04.2025 Saaremaa vallamajas. Avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei esitatud ja avalikul arutelul osalejaid ei olnud. Keskkonnaamet on andnud 23.01.2025 nõusoleku mereranna ehituskeeluvööndi osaliseks vähendamiseks (olemasoleva kruusaplatsi ulatuses). Keskkonnaameti nõusolekust tulenevalt on vähendatud krundi hoonestusala.

Saaremaa Vallavalitsus on teavitanud detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest ning eelnõu ja vastuvõetud planeeringulahenduse avalikest väljapanekutest ja aruteludest koostöötegijaid 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 õigusaktidele vastavus

PlanS § 138 lõike 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 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 4.7. Keskkonnaamet on ehituskeeluvööndi vähendamisega nõustunud.

MaRu hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud ja selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-is sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Kokkuvõte

Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõikest 2, annab Maa- ja Ruumiamet heakskiidu Roomassaare tee 5 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