



Saaremaa Vallavalitsus

Teie 08.01.2025 nr 14-3/3411-7

Meie 07.02.2025 nr 12-1/25/297-2

Kaare tn 3 detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas 27.11.2024 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiidu saamiseks Kuressaare linnas asuva Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut (üldplaneering) muutva Kaare tn 3 detailplaneeringu (detailplaneering).

Märgime, et seoses riigiasutuste ümberkorraldusega ja uue ametiasutuse loomisega on alates 01.01.2025 planeeringutele heakskiidu andja (PlanS § 90, § 121, § 138) Maa- ja Ruumiamet (MaRu). MaRu-s on kiri registreeritud 08.01.2025.

Planeeringualale, suurusega 0,7 ha, jäävad ärimaa sihtotstarbega Kaare tn 3 katastriüksus (34901:012:0128, ärimaa) ning osaliselt Kaare tänav (34901:012:0147, transpordimaa) ja Arhiivi tänav L1 (34901:012:0148, transpordimaa) katastriüksused. Planeeringualal on aastaid kasutamata kasarmuhoone ja treeningväljak. Juurdepääs planeeringualale on Kaare ja Arhiivi tänavatelt. Planeeringuala paikneb Kuressaare lennuvälja kaitsevööndis ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

Detailplaneeringuga moodustatakse kolm krunti. Rida- ja korterelamumaa sihtotstarbega krundile Pos 1 on määratud ehitusõigus olemasoleva kasarmuhoone rekonstrueerimiseks elamuks ja kahe kuni 5 m kõrguse abihoone püstitamiseks. Krundile Pos 2 rajatakse haljasala ja muudetakse Kaare tänava asukohta. Krundil Pos 3 on ette nähtud korrastada Arhiivi tänav, kui selleks tekib vajadus.

Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt kaubandus-teenindusala ja osaliselt transpordimaa maakasutuse juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta maakasutuse juhtostarve Kaare tn 3 katastriüksuse piires rida- ja korterelamu alaks.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostanud ThinkTerra OÜ planeerijad on piisava töökogemusega ning vastutav maastikuarhitekt vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Menetluskäik

Detailplaneering on algatatud Saaremaa Vallavolikogu 26.10.2023 otsusega nr 1-3/73. Nimetatud otsusega jättis Saaremaa Vallavolikogu algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise, kuna eelhinnangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisel eeldatavalt oluline negatiivne keskkonnamõju puudub. Samale seisukohale on asunud Keskkonnaamet 24.08.2023 kirjas nr 6-2/23/16909-2. Oma seisukoha on andnud ka Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 05.09.2023 kirjaga

nr 14-3/1962-1 ja Transpordiamet 20.09.2023 kirjaga nr 7.2-3/23/18054-2.

Detailplaneeringu algatamisest on vallavalitsus teavitanud kohaliku omavalitsuse veebilehel 09.11.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 07.11.2023, Ametlikes Teadaannetes 02.11.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 02.11.2023, e-kirjaga valitsusasutusi ja piirnevate ning puudutatud kinnisasjade omanikke 06.11.2023. Algamisel oli planeeringuala suurus 0,5 ha. Kuna planeeringualasse arvati osa Kaare ja Arhiivi tänavatest, määrati Saaremaa Vallavolikogu 30.08.2024 otsusega nr 1-3/44 planeeringuala suurus 0,72 ha.

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 11.04.-10.05.2024, avalik arutelu 16.05.2024. Avaliku väljapaneku jooksul esitas oma arvamuse Keskkonnaamet 24.04.2024 kirjaga nr 6-2/24/8705, Transpordiamet 18.04.2024 kirjaga nr 7.2-3/24/18054-5 ja Kuressaare Soojus AS 04.04.2024 kirjaga nr 5-2/1748-2.

Regionaal ja Põllumajandusministeerium ei pidanud vajalikuks oma 30.11.2023 kirjas nr 14-3/3411-1 detailplaneeringule täiendavaid koostöötajaid ja kaasatavaid määrata ja esitas oma arvamuse 10.04.2024 kirjaga nr 14-3/3411-3. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 17.06.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1767-3 ja Transpordiamet 18.06.2024 kirjaga nr 7.2-3/24/18054-7. Oma arvamuse esitasid Elektrilevi OÜ 15.03.2024 kooskõlastusega nr 0633870015, Kuressaare Veevõrk AS 14.03.2024, Kuressaare Soojus AS 31.05.2024 ja Telia Eesti AS 15.03.2024 kooskõlastusega nr 38731589.

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 30.08.2024 otsusega nr 1-3/44 ja selle avalik väljapanek toimus ajavahemikul 26.09.-25.10.2024. Teated avaliku väljapaneku ja arutelu kohta avaldati valla veebilehel 06.09.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 12.09.2024, maakonnalehes Saarte Hääl 07.09.2024. E-kirjaga teavitati valitsusasutusi ja piirnevate ning puudutatud kinnisasjade omanikke 06.09.2024. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda vallavalitsuse veebilehel ja paberikandjal Saaremaa Vallavalitsuses. Avaliku väljapaneku jooksul arvamusi ja ettepanekuid ei esitatud. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 31.10.2024.

Planeeringu õigusaktidele vastavus

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. 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. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Maa- ja Ruumiameti pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

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 üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kaare tn 3 katastriüksuse ulatuses üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks kaubandus-teenindusalast rida- ja korterelamualaks.

Maa- ja Ruumiamet on seisukohal, et kohaliku omavalitsuse kaalutlused ja põhjendus üldplaneeringu muutmise osas on piisavad. Need on toodud detailplaneeringu seletuskirja ptk 4 „Kehtiv „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktpööndi ühisplaneering““ ja ptk 4.1 „Kehtiva ühisplaneeringu muudatusettepanek““.

Maa- ja Ruumiameti hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses planeerimisseaduses sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Kokkuvõte

Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõikest 2, annan heakskiidu detailplaneeringule.

PlanS § 142 lõige 8 näeb ette, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, teeb kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse. Eeltoodust lähtudes tuleb kohalikul omavalitsusel kanda muudatus üldplaneeringusse 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.

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. Enne detailplaneeringu kehtestamist palume [kontrollida](#), kas detailplaneeringu digitaalsed kihid vastavad [vormistusnõuete määrusele](#) ja neid on võimalik planeeringute andmekogusse esitada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Urve Pill
5302 3306 urve.pill@maaruum.ee