



OTSUS

Kuressaare

30.01.2025 nr 1-3/2

Kuressaare linnas Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 31. augusti 2023. a otsusega nr 1-3/61 algatati Kuressaare linnas Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuala suurusega ca 1,38 ha hõlmab Kuressaare linnas Ravila tn 37 (katastritunnus 34901:005:0072, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2979 m²), Paju tn 19 (katastritunnus 71401:001:2338, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 3383 m²), Paju tn 21 (katastritunnus 71401:001:2339, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2349 m²), Ravila tn 33 (katastritunnus 34901:001:0147, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1094 m²) ja osaliselt Ravila tn L3 katastriüksuseid (katastritunnus 34901:001:0148, sihtotstarve transpordimaa 100%) ning juurdepääsutee osas osaliselt Paju tänav L3 (katastritunnus 34901:001:0128, sihtotstarve transpordimaa 100%) ja osaliselt Paju tänav 4 (katastritunnus 34901:001:0209, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine korterelamute ja ühepereelamu ehitamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe muutmine ja juurdepääsutee asukoha määramine ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga muudetakse Ravila tn 33 ja Ravila tänav L3 katastriüksuste vahelist piiri nii, et Ravila tn 33 elamukrunt jääks Ravila tänaväärde kavandatud üksikelumukruntide kõrvale ja Ravila tänav L3 (tänav maa) krunt jääb eraldama üksikelamu krunte ja planeeritavaid korterelamu krunte. Ravila tn 37 katastriüksus jagatakse kaheks krundiks. Paju tn 19 ja 21 katastriüksuste piire ei muudeta.

Ravila tn 33 krunt on kavandatud üksikelamu maa kasutusotstarbega, Paju tn 19, Ravila põik 2 ja Ravila põik 4 krundid on kavandatud korterelamumaaks ning Paju tn 21 krunt on kavandatud korterelamumaaks või ridaelamumaaks. Paju tn 19 krundil on olemasolev hoone, mis on kasutusel korterelamuna, Ravila põik 2, Ravila põik 4 ja Paju tn 21 kruntidele on kavandatud uued kortermajad, Paju tn 21 krundile võib rajada kortermaja asemel ka ridaelamu. Paju tn 21 krundil Aia tn 53a piiri ääres olev hoone säilitatakse ja võetakse kasutusele abihoonena.

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii kuni 60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m² väikehoone rajamisel tuleb ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud lubatud ehitisealuse pinna hulka.

Ravila tn 33 krundile on kavandatud elamu ja üks kõrvalhoone, lisaks võib krundile rajada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 265 m², elamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 m.

Ravila põik 4 krundile on kavandatud korterelamu. Lisaks võib krundile rajada 1 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone (näiteks prügimaja). Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², suurim lubatud kõrgus on 9 m.

Ravila põik 2 krundile on kavandatud korterelamu. Lisaks võib krundile rajada 1 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoone (näiteks prügimaja). Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m², suurim lubatud kõrgus on 9 m.

Paju tn 19 krundile on kavandatud korterelamu. Krundil asub olemasolev puhkemaja, mida kasutatakse kortermajana, lisaks on krundile rajatud 3 alla 20 m² hoonet (prügimaja, aiamaja, kuur) ning üks katusealune. Olemasolev puhkemaja jääb kasutusele kortermajana ning ümberehitamise vajadus puudub. Olemasolevad alla 20 m² ehitised säilitatakse. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 800 m², suurim lubatud kõrgus on 9 m.

Paju tn 21 krundile on kavandatud korterelamu või ridaelamu. Krundil paikneb olemasolev puhkemaja ja kaks alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoonet. Olemasolev hoonestus on kavandatud säilitada. Olemasolev puhkemaja võetakse kasutusele abihoonena. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 600 m², suurim lubatud kõrgus on 9 m.

Paju tn 21 krundile on kavandatud juurdepääs Paju tänavalt. Paju tn 19 krundile jääb asialgu juurdepääs Ravila tänava kaudu. Perspektiivne juurdepääs Paju tn 19 krundile on kavandatud Paju tänavalt. Ravila põik 2 ja Ravila põik 4 kruntidele on kavandatud ühine juurdepääs planeeritud Ravila põik tänavalt, mis ehitatakse välja kogu ulatuses. Ravila tn 33 krundile on kavandatud juurdepääs Ravila tänavalt. Kuna Paju tänav ja Ravila põik on planeeritava ala piires välja ehitamata, siis tuleb rajada Ravila põik tänav ja osa Paju tänavast.

Korterelamute krundid tuleb kavandada pool avalike aladena ning kruntide vahele piirdeid mitte rajada. Projekteerimise käigus võib kaaluda eri alade või krundi piiride markeerimist liikumist mitte takistava haljastusega. Pärast planeeringuala välja arendamist ja naaberkinnistutel elu-ärikeskkonna parendamist tuleb likvideerida olemasolevad kõrged piirded elamualade vahel. Kruntide minimaalne kõrghaljastuse osakaal krundi pindalast on 15%.

Kruntide veevarustus ja kanalisatsioonilahendus on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Sademeveed suunatakse torustikuga Paju tänav 4 katastriüksusele, kus need immutatakse madalamale pinnavormile. Paju tn 19 ja 21 kruntidel on olemasolevad elektriliitumised. Ülejäänud kruntide elektrivarustuseks on planeeritud kruntidele juurdepääsuteede äärde liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Alternatiivse energia saamiseks võib hoonete katustele rajada päikesepaneelid. Küttesüsteemiks on kavandatud kaugküte. Teise võimalusena võib hoonete kütte lahendada elektri baasil, kasutades erinevaid soojuspumpasid. Kruntidele on kavandatud kaabelside.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asuvad Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksused kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal ja Ravila tn 33 katastriüksus planeeritaval pereelamute alal.

Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Lubatud sihtotstarve on ärimaa. Detailplaneeringuga kavandatakse kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alale korterelamuid, seega kavandatav tegevus ei ole ühisplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ühisplaneeringus Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21

katastriüksustel maakasutuse juhtotstarve rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimhõõtmelisus ja väikelinlikkus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.

Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Kruvite täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Lubatud korruselisus on 2. Detailplaneeringuga kavandatakse pereelamute alale ühepereelamu ehitamist, seega kavandatav tegevus on ühisplaneeringuga kooskõlas.

C. Kaalutlus

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitusseadustiku kohaselt ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimiseseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Lisaks tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus *PlanS* § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Alal kehtivad järgmised detailplaneeringud: „Aia tänava endise sõjaväeosa detailplaneerimisprojekt“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 28.03.1996 otsusega nr 21), „Ravila tn 23 detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 23.01.2014 otsusega nr 3) ja „Kopteriplatsi detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22.09.2016 otsusega nr 34).

Kavandatav tegevus ei vasta kehtiva ühisplaneeringu tingimustele, kuna kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal ei ole elamumaa sihtotstarvet ette nähtud. *PlanS* § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Vastavalt *PlanS* § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine *PlanS* § 142 lõike 1 punkti 1 alusel on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Käesoleval juhul on tegemist üldplaneeringu juhtotstarbe ulatusliku muutmise, kuna kaubandus-teenindusala juhtotstarbega ala muudetakse rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks Ravila tn 37, Paju tn 19 ja Paju tn 21 katastriüksuste ulatuses. Tulenevalt eelnevast on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Vallavolikogu kaalus kavandatud tegevuse vajadust ja võimalikkust. Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on erandlik võimalus, mis aitab tagada võimaluse paindlikult reageerida muutuvatele oludele ja vajadustele. Kaalutlemisel peab kohaliku omavalitsuse üksus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas valla üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve.

Ühisplaneering on kehtestatud 2012. aastal, seega piirkonna vajadused ja arengusuunad võivad ajas muutuda, millega kaasneb paratamatult varasemate planeerimisotsuste muutmise vajaduse kaalumine. Ala ei ole seni kehtiva ühisplaneeringu alusel kaubandus- ja teenindusala kasutusele võetud, millest võib eeldada, et tegemist ei ole piisavalt atraktiivse asukohaga äriotstarbelise tegevuse arendamiseks. Ala on seisnud osaliselt kasutuseta, hooldamata ja korrastamata. Asukoht on suurema liiklusega Aia tänavast veidi eemal. Paju tn 19 katastriüksusel asuvat olemasolevat puhkemaja on soovitud juba varem korterelamuna kasutusele võtta, kuna tegelikkuses seda hoonet kasutatakse korterelamuna, kuid kehtiv ühisplaneering seda ei võimalda. Seetõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta ühisplaneeringut Ravila tn 37,

Paju tn 19 ja 21 katastriüksustel maakasutuse juhtotstarve osas rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks.

Ühisplaneeringuga reserveeriti maa-alad mingiks kindlaks otstarbeks, et see ala oleks vajaduse korral tulevikus võimalik kasutada ette nähtud otstarbel. Maakasutuse arengusuundade kujundamisel ühisplaneeringus analüüsiti välja kujunenud maakasutuse kõrval nii kehtestatud kui ka menetluses olevate planeeringutega seonduvat – elluviimispotentsiaali ja võimalikke konfliktikohti. Eelduseks oli, et ka tulevikus peab maakasutus tagama kultuurilise ja sotsiaal-majandusliku mitmekesisuse kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist. Alal kehtis enne ühisplaneeringu kehtestamist „Aia tänava endise sõjaväeosa detailplaneerimisprojekt“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 28.03.1996 otsusega nr 21), mis oli eelduslikult ühisplaneeringu juhtotstarbe määramise aluseks. Ühisplaneeringus määratud juhtotstarbed ei ole määratud katastriüksuste põhisel, vaid juhtotstarve annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Piirkonda ei lisandu rida- ja korterelamumaa juhtotstarbe näol uut juhtotstarvet. Lähipiirkonnas on olemas rida- ja korterelamumaa juhtotstarbega alad ning piirkonda jääb endiselt kaubandus- ja teenindusalasid, mida vajaduse korral saab arendada ja äriotstarbeliselt kasutada. Rida- ja korterelamumaa juhtotstarbega ala kavandatakse pereelamute ala ja kaubandus- ja teenindusalade vahele, mis on loogiline üleminek ühelt juhtotstarbelt teisele. Seega kehtima jääb ühisplaneeringu põhimõte, et tagatud peab olema kultuuriline ja sotsiaalmajanduslik mitmekesisus kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist. Kaubandus- ja teenindusalal eeldatakse suuremat külastajate arvu, seega selle põhimõtte alusel sobituvad piirkonda ka korterelamud, mis samuti eeldavad suuremat inimeste arvu. Seega on vallavolikogu seisukohal, et eeldatavalt piirkonna elanike huve planeeritav tegevus oluliselt ei mõjuta ja eeldada ei ole häiringute olulist suurenemist piirkonnas.

Eeltoodust tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeritav hoonestus sobitub piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning peab käesoleval juhul põhjendatuks üldplaneeringu muutmist juhtotstarbe osas.

Keskkonnaportaali andmetel ulatub planeeringualale kohaliku tähtsusega jääkreostusobjekt. Keskkonnaportaali andmete järgi on seal reostuskolle likvideeritud, kuid pinnas võib olla endiselt saastunud. Keskkonnaametil puudub informatsioon planeeringuala pinnase ohtlike ainete väärtuste kohta. Enne planeeringu elluviimist tuleb teha pinnase uuringud ohtlike ainete sisalduse osas elamumaal.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 23.09.2023, valla veebilehel 12.09.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 28.09.2023 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 12.09.202 ning planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 13.09.2023 kirjaga nr 5-2/4885-1.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 13.06.2024 kirjaga nr 14-3/2488-1 ei pea vajalikuks detailplaneeringule määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks detailplaneeringu lähteseisukohtades nimetatutele. Lisaks märgib Regionaal- ja Põllumajandusministeerium järgmist: 1) selguse huvides kirjeldada olemasolevaid katusekaldeid ja harjajooni; 2) jääb selgusetuks, miks seletuskirjas korratakse ehitusõiguse infot kahes kohas ning paluvad võimalusel üks peatükk kustutada; 3) ettepaneku detailplaneeringus määrata haljastuse, sh kõrghaljastuse kohustuslik osakaal krundi pindalast. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kirjas toodud ettepanekuid on arvestatud punktide 1 ja 3 osas ning detailplaneeringu seletuskirja on nende alusel täiendatud. Punkti 2 ei ole arvestatud, kuna detailplaneeringu koostamisel lähtutakse Saaremaa Vallavalitsuse 9. mai 2018. a määrusest nr 14 „Detailplaneeringu

algatamise taotluse vorm ning detailplaneeringu koostamise nõuded“, mille kohaselt planeeringu seletuskirja lõpus esitatakse iga kinnistu kohta eraldi lehel ehitusõigus.

Detailplaneeringu eskiis esitati vastavatele asutustele, planeeringuala naabritele ja kehtival planeeringualal olevate katastriüksuste omanikele arvamuse andmiseks 17.09.2024 kirjaga nr 5-2/4908-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 17.09.2024, maakonnalehes Saarte Hääl 24.09.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 26.09.2024.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 10.10.–08.11.2024. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku aja jooksul esitas Maa-amet 14.10.2024. a kirjaga nr 6-3/23/8869-5 arvamuse, kuna planeeringualas paiknevad riigi omandis olevad Ravila tn 33, Ravila tänav L3 ja Paju tänav L3 katastriüksused, mille riigivara valitseja on Regionaal- ja Põllumajandusministeerium ja volitatud asutus Maa-amet. Maa-amet kordas oma 15.06.2023. a kirjaga nr 6-3/23/8869-2 esitatud arvamust, et: „*Maa-ameti hinnangul on Ravila tn 33 ühepereelamu krundi nihutamine teiste ühepereelamu kruntide kõrvale ning eramute ning kortermajade eraldamine tänavaloiguga otstarbekas ning loogiline lahendus. Maa-amet nõustub Ravila tn 33 ja osaliselt Ravila tänav L3 krundi ümberplaneerimisega tingimusel, et Ravila tn 33 krundi pindala ei vähene ning krundile planeeritakse vähemalt sama suur ehitusõigus kui see on ette nähtud kehtivas Ravila tn 23 detailplaneeringus. Palume arvestada, et Maa-amet ei võta enda kanda detailplaneeringu koostamise ning elluviimisega seotud rahalisi ega muid kohustusi.*“ Maa-amet kinnitas seega, et nõustub detailplaneeringu eskiislahendusega.

Eskiislahenduse avalikul arutelul 25.11.2024 vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osalesid vallavalitsuse esindaja ja huvitatud isik. Huvitatud isik avaldas avalikul arutelul soovi Paju tn 21 katastriüksusele püstitada kas korterelamu või ridaelamu. Ridaelamu ehitamine on kooskõlas rida- ja korterelamu juhtotstarbega ja detailplaneeringusse on lisatud Paju tn 21 katastriüksusele ka ridaelamu krundi kasutamise sihtotstarve.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 05.12.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/6005-2 ja Transpordiamet 22.11.2024 kirjaga nr 7.2-3/24/19668-3. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd järgmiste ettevõtjatega: Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, AS Kuressaare Soojus ja AS Kuressaare Veevärk.

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavolikogu leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 8 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarbe määramisel.
Ravila põik ja Paju tn L4 kruntidest ei ole kohustuslik moodustada peale planeeringu kehtestamist katastriüksuseid. Ravila põik krunt võib jääda Ravila tänav L3 koosseisu ja Paju tn L4 krundi võib liita Paju tn L3 katastriüksusega. Paju tn L3 krunt on moodustatud planeeringu vormistamiseks ja katastriüksust peale planeeringu kehtestamist selle krundi alusel ei moodustata.
Katastriüksuste moodustamine on arendaja kohustus, kaasa arvatud riigimaa osas Ravila tn 33 ja Ravila põik krundid.
3. Planeeritavate tänavate, tehnorajatiste ja juurdepääsuteede projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Ette nähtud tänavad, tehnoajatised ja juurdepääsuteed peavad olema välja ehitatud ning neile on väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatistid enne hoonetele ehituslubade väljastamist.

Tehnovõrkude rajamiseks küsida tehnilised tingimused tehnovõrkude valdajatelt.

Ravila põik kinnistut soovib vald taotleda munitsipaalomandisse. Planeeringuala arendaja ehk huvitatud isik ehitab Ravila põik krundil asuva tänava välja kogu ulatuses. Paju tänava osas ehitab käesoleva planeeringu arendaja välja Paju tänava (joonisel planeeritud tee) kuni Paju tn 21 mahasõiduni.

4. Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatistid esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

Enne ehituslubade väljastamist Ravila põik 2 ja Ravila põik 4 kruntidele sõlmida ühise juurdepääsutee ja parkimise notariaalsed servituudilepingud.

Elamuehituse projekteerimisel Ravila tn 33 ja Ravila tn 37 kruntidele tuleb teha täiendavad uuringud ohtlike ainete sisalduse kohta kruntidel. Ohtlike ainete sisaldus alal peab olema vastavuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal.

5. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatistid esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Hooneid teenindavad kinnistu sisesed teed, tehnoajatised ja tehnoajatistid talumise servituudid peavad olema sõlmitud ja kasutusele võetud hiljemalt koos hoonetele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatistid esitamisega.

6. Peale planeeringuala välja arendamist ja tingimusel, et naaberkinnistutel on kvaliteetne elu-ärikeskkond välja arendatud, tuleb likvideerida olemasolevad kõrged piirded elamualade vahel.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2, § 134 ning § 142 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Kuressaare linnas Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 240522, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute ja ühepereelamu ehitamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe muutmine ja juurdepääsutee asukoha määramine ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.

2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees