



KORRALDUS

Kuressaare

17.10.2023 nr 2-3/1250

Kuressaare linnas Merikotka tn 8 II detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 14.09.2023 nr 5-2/4925-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Merikotka tn 8 katastriüksusel. Detailplaneeringuala suurus on ca 2,1 ha ja see hõlmab Kuressaare linnas Merikotka tn 8 katastriüksust (katastritunnus 34901:010:0554, elamumaa 100%, pindala 19 152 m²) ja juurdepääsutee osas osaliselt Merikotka tänav L1 (katastritunnus 34901:010:0429) katastriüksust. Algamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine Merikotka tn 8 krundile kuni neljakorruseliste mitme korteriga elamute ja vajaliku infrastruktuuri rajamiseks ning teede ja parkimiskohtade asukoha täpsustamine. Detailplaneeringu nimetus on Merikotka tn 8 II detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Merikotka tn 8 katastriüksusel on kehtiv „Merikotka tn 8 detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 25.02.2010 otsusega nr 9), mille koostamise eesmärgiks oli Põduste jõe lähiumbruses asuva jätkuvalt riigi omandis oleva maa kruntimine. Kehtiva detailplaneeringuga on katastriüksusele määratud elamumaa sihtotstarve, kuid kruntidele ehitusõigust ei määratud. Katastriüksus on hoonestamata. Planeeringuala piirneb avaliku Merikotka tänavaga. Katastriüksus koosneb 3986 m² loodusliku rohumaaga, 3037 m² metsamaa ja 12 129 m² muu maa kõlvikutest.

Planeeringuala piirneb Merikotka tn 10 (katastritunnus 34901:010:0145, ühiskondlike ehitiste maa 90%, veekogude maa 10%), Merikotka tn 10a (katastritunnus 34901:010:0353, tootmismaa 100%), Merikotka tn 2 (katastritunnus 34901:010:0555, ärimaa 80% ja elamumaa 20%), Merikotka tänav L1 (katastritunnus 34901:010:0429, transpordimaa 100%) ja Merikotka tänav L2 (katastritunnus 34901:010:0562, transpordimaa 100%) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale soojatorustiku surveeadme kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, kalda piiranguvöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd. „Saaremaa valla üleujutusalaade uuringu“ (R-Konsult OÜ TÖÖ nr. 2-7.4/2020, edaspidi üleujutusalaade uuring) alusel on Põduste jõe poolne ala korduva üleujutusega ala.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) asub planeeringuala Kuressaare mereäärse segahoonestusala juhtotstarbega alal. Kuressaare mereäärse segahoonestusala juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud merega piirnevale osale linnaruumist, kuhu on lubatud kavandada funktsioone, mis rikastavad ala kasutusvõimalusi. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa, ärimaa ja elamumaa. Ühisplaneeringuga on määratud maakasutus- ja ehitustingimused, mille alusel kehtib alal üldjuhul arhitektuurikonkursi

korraldamise kohustus ja tingimused ehitiste püstitamiseks seatakse detailplaneeringuga. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringu põhimõtetega.

Ühisplaneeringu alusel on Merikotka tn 8 katastriüksusel vähendatud kalda ehituskeeluvööndi ulatust 4 meetrini veepiirist, seega kalda ehituskeeluvöönd katastriüksusele ei ulatu. Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel ulatub planeeringualale ajuveeala. Ajuveealal eeldatakse juhuliku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitisele. Ajuvesi on tugevate, kestvalt ühesuunaliste tuulte või tormiga mere või suure järve rannikule kanduv tavapärasest suurem veemass ning võib põhjustada üleujutusi ka jõgede suudmealades, pannes vee suudmelõigul lühikeseks ajaks isegi tagurpidi voolama. Ajuveeala üldjoontes ühtib korduva üleujutusega ala mõistega.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kohaselt on linnades detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse Merikotka tn 8 katastriüksusele 5 korterelamu ehitamist. Lähipiirkonnas on korterelamud, lasteaed, WOW elamuskeskus, tankla, golfiväljakud ja ühepereelamud, mistõttu sobib kavandatav maakasutus ja hoonestus piirkonda. Kavandatud tegevus on ühisplaneeringuga kooskõlas.

Vastavalt esitatud eskiisile on kavandatud 1 korterelamu (krunt pos 27) ühisplaneeringuga määratud ajuveealale ja üleujutusalaade uuringu alusel on tegemist üleujutusega alaga. Üleujutatavale alale korterelamut kavandada ei ole lubatud ja üleujutatava alaga tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

Planeeringualasse on kaasatud ka juurdepääsutee osas osaliselt Merikotka tänav L1, kuna vajadusel tuleb tänava osas seada täiendavaid tingimusi.

Algatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole praegusel juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 09.10.2023 kirjaga nr 5-2/4925-2.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 11.10.2023. a halduslepingu nr 2-7.7/277-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ning Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Algatada Kuressaare linnas Merikotka tn 8 II detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute püstitamiseks, tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine, liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtete määramine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Merikotka tn 8 II detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 2,1 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär