



KORRALDUS

Kuressaare

12.08.2025 nr 2-3/843

Kuressaare linnas Merikotka tn 8 II detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 17. oktoobril 2023. a korraldusega nr 2-3/1250 Kuressaare linnas Merikotka tn 8 II detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala hõlmab Kuressaare linnas Merikotka tn 8 katastriüksust (katastritunnus 34901:010:0554, elamumaa 100%, pindala 19 151 m²), juurdepääsutee osas osaliselt Merikotka tänav L1 katastriüksust (katastritunnus 34901:010:0429) ja kallasrajale juurdepääsu määramise osas osaliselt Merikotka tn 2 katastriüksust (katastritunnus 34901:010:0555). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute püstitamiseks, tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine, liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtete määramine.

Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 2,1 ha vastavalt algatamise korralduse lisas 1 toodud asendiplaanile. Detailplaneeringu koostamise käigus on planeeringuala koosseisu lisatud kallasrajale juurdepääsuks osa Merikotka tn 2 katastriüksusest (katastritunnus 34901:010:0555) ja detailplaneeringu vastuvõtmise korraldusega määratakse planeeringuala suuruseks ca 2,2 ha. Planeeringuala on nähtav korralduse lisas olevatel planeeringu joonistel.

Merikotka tn 8 katastriüksusel on kehtiv „Merikotka tn 8 detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 25. veebruari 2010. a otsusega nr 9), mille koostamise eesmärgiks oli Põduste jõe lähiümbruses asuva jätkuvalt riigi omandis oleva maa kruntimine. Kehtiva detailplaneeringuga on katastriüksusele määratud elamumaa sihtotstarve, kuid kruntidele ehitusõigust ei määratud. Merikotka tn 8 katastriüksus on hoonestamata. Planeeringuala piirneb avaliku Merikotka tänavaga.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse Merikotka tn 8 katastriüksusele 3 korterelamu maa krunti ning 1 tee ja tänavamaa krunt. Kortерelamumaa kruntidel ei ole lubatud abihoonete püstitamine. Prügi- ja rattamajad tuleb püstitada rajatistena.

Krundile pos 01 on kavandatud 1 korterelamu, mille suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m². Kruntidele pos 02 ja 03 on lubatud kuni 2 korterelamut, mõlemal krundil on hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 1300 m². Kõikidel elamukruntidel on hoonete suurim lubatud kõrgus 12,5 m. Detailplaneeringuga on määratud hoonete arhitektuurinõuded. Hoonete parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud avalikult Merikotka tänavalt ja krunt pos 04 on määratud avalikuks kasutamiseks. Juurdepääsuteede kõnnitee poolsesse külge on planeeritud tänavavalgustus. Planeeringuga on kavandatud avalik juurdepääs Põduste jõe äärsele kallasrajale Merikotka tn 2 katastriüksuse kaudu. Parkimine on lahendatud krundisiselt. Hoonete ehitusprojektiis tuleb näha ette minimaalselt 20% maaüksuse pindalast kõrghaljastuse alaks.

Põduste jõe poolne ala (ajuveealast jõe poole jääv osa) tuleb säilitada võimalikult looduslikuna. Elamukruntidele on planeeritud mänguväljaku ala.

Planeeringuala liitumine elektrivõrguga lahendatakse olemasolevast alajaamast maakaabelliini baasil. Planeeringuga on kavandatud liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Ala läbib olemasolev sademeveekraav, mis juhib piirkonna sademeveed Põduste jõkke. Tulenevalt olemasoleva kraavi asukohast krundil näeb detailplaneering ette uue kraavi krundi piirile. Soojavarustus lahendatakse kaugküttega. Alale on planeeritud krundile pos 04 tuletõrje hüdrant.

Detailplaneeringu ala jääb ohtliku ettevõtte Alexela AS Kuressaare automaattankla ohualasse. Detailplaneering näeb peamise võimalusena ette, et Merikotka tn 8 katastriüksuse poolsesse külge tuleb ehitada sein või paigutada gaasiballoon osaliselt või täielikult maa alla selliselt, et vähenenud ohualad ei oleks takistuseks kruntide hoonestamisele. Samas on võimalikud ka alternatiivsed lahendused (nt planeeritavate hoonete paigutus vm konstruktiivsed ja tehnilised lahendused), mis lahendatakse projekteerimise käigus.

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 sotsiaalmäe, ärimäe ja elamumäe. Ühisplaneeringuga on määratud maakasutus- ja ehitustingimused, mille alusel kehtib alal üldjuhul arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus ja tingimused ehitiste püstitamiseks seatakse detailplaneeringuga.

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 juhuslikku 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

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 kohaselt on linnades detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Detailplaneeringu koostamise kohustus tuleneb samuti PlanS § 125 lõikest 2, kuna ühisplaneeringus kohaselt tingimused ehitiste püstitamiseks mereäärse segahoonestuse juhtotstarbega alal määratakse detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga kavandatakse Merikotka tn 8 katastriüksusele 3 korterelamu maa krunti. Hoonestus on kavandatud üleujutusohuga alalt väljapoole. Lähipiirkonnas on korterelamud, lasteaed, WOW elamuskeskus, tankla, golfiväljakud ja ühepereelamud, mistõttu sobib kavandatav maakasutus ja hoonestus piirkonda.

Planeeritud ehitusõiguse kavandamisel on arvestatud ümbruskonna korterelamute hoonestust ning hoonete parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb läbi viia arhitektuurivõistlus.

Eeltoodust tulenevalt vastab kavandatav tegevus kehtiva ühisplaneeringu tingimustele ja vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav hoonestus sobitub piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 26.10.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 26.10.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 19.10.2023 ja Saaremaa valla veebilehel 19.10.2023. Planeeringuala naabreid (edaspidi *kaasatavad*) ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 19.10.2023 kirjadega nr 5-2/5614-1, 5-2/5620-1, 5-2/5621-1, 5-2/5622-1 ja 5-2/5623-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati kaasatavatele arvamuse avaldamiseks 03.04.2025 kirjadega nr 5-2/2163-1, 5-2/2164-1, 5-2/2165-1, 5-2/2166-1 ja 5-2/2167-1. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile 03.04.2025 kirjaga nr 5-2/2168-1.

Päästeamet jättis detailplaneeringu 21.04.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1999-1 kooskõlastamata, kuna ei olnud toodud kemikaaliseaduse § 32 esitatud nõuded ning palus teha riskide hindamise ja tuua välja ohtliku ettevõtte ohualaga seonduva. Vallavalitsus saatis 26.06.2025 kirjaga nr 5-2/3750-1 teistkordselt kooskõlastamiseks täiendatud planeeringu, mille Päästeamet kooskõlastas 02.07.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1999-3.

Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu 29.04.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/22068-3.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga, AS-ga Kuressaare Soojus, AS-ga Kuressaare Veevärk ja Telia Eesti AS-ga.

E. Kokkuvõte

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

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 12 järgmiselt:

1. maakorralduslikud toimingud katastriüksuse jagamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga nähakse ette vajadused järgnevate servituutide seadmiseks olemasolevatele tehnovõrkudele, kui puudub seadusest tulenev talumiskohustus.

- a) pos 01 planeeritav juurdepääs Merikotka tn 10a kinnistule (Merikotka tn 10a omaniku kasuks);
- b) pos 01 olemasolev kaugküttetrass (trassivaldaja kasuks);
- c) pos 01 olemasolev sidetrass (trassivaldaja kasuks);
- d) pos 01 olemasolev veetrass (trassivaldaja kasuks);
- e) pos 01 olemasolev sademeveekanaliseerimise trass (trassivaldaja kasuks);
- f) pos 01 olemasolev elektrikaabel (trassivaldaja kasuks);
- g) pos 01 olemasolev reoveekanaliseerimise trass (trassivaldaja kasuks);
- h) pos 02 olemasolev sademeveekanaliseerimise trass (trassivaldaja kasuks);
- i) pos 02 olemasolev ja planeeritav reoveekanaliseerimise trass (trassivaldaja kasuks);
- j) pos 02 olemasolev elektrikaabel (trassivaldaja kasuks);
- k) pos 03 olemasolev sademeveekanaliseerimise trass (trassivaldaja kasuks);
- l) pos 03 planeeritav juurdepääs Põduste jõe äärsele kallasrajale (kohaliku omavalitsuse kasuks).

NB! Servituudid tuleb seada nii olemasolevatele kui ka planeeritavatele AS Kuressaare Veevärgi (ja teiste võrguvaldajate) torustikele, mis hetkel Merikotka tn 8 kinnistut läbivad ja mis ka osalise ümberpaigutuse tulemusena jäävad erakinnistute piiridesse.

2. krunte teenindava taristu ehitusprojektide koostamine ehitusloa taotlemiseks vajalikus mahus, vajalike kooskõlastuste hankimine projektidele ja ehitusloa taotlemine koos vastavate riigilõivude tasumisega. Elamukrunte teenindavad teed ja tehnovõrgud peavad olema välja ehitatud ning neile peab olema väljastatud kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatistid enne hoonetele ehituslubade väljastamist. Planeeritud tee antakse kohalikule omavalitsusele üle peale asjakohaste kokkulepete sõlmimist ja taristu välja ehitamist.

3. planeeritud elamukruntidele uushoonestuse, avaliku ala (sh kallasrajale juurdepääs) ja krundisistestehnorajatistehitamine väljastatud ehitusloa alusel kinnitatud ehitusprojekti järgi. Lisaks näeb käesolev detailplaneering ette vajadused järgnevale servituutidele:

- a) pos 02 planeeritav sademevee kraav (sademeveesüsteemi omaniku kasuks);
- b) pos 03 planeeritav sademevee kraav (sademeveesüsteemi omaniku kasuks).

4. püstitatud uushoonestusele kasutusloa taotlemine.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 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. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Kuressaare linnas Merikotka tn 8 II detailplaneering (OÜ Linnak töö nr 2318, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute püstitamiseks, tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine, liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtete määramine.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Liis Lepik
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes