



KORRALDUS

Kuressaare

11.11.2025 nr 2-3/1080

Kuressaare linnas Merikotka tn 8 II detailplaneeringu kehtestamine

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 juurdepääsu tagamiseks osa Merikotka tn 2 katastriüksusest (katastritunnus 34901:010:0555) ja detailplaneeringu vastuvõtmise korraldusega määrati 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 korterelamumaa 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 krundisisiselt. Hoonete

ehitusprojektis 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 lähipiirkonna 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 *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.

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 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 ühisplaneeringu kohaselt tingimused ehitiste püstitamiseks mereäärse segahoonestuse juhtotstarbega alal määratakse detailplaneeringuga.

Detailplaneeringuga kavandatakse Merikotka tn 8 katastriüksusele 3 korterelamumaa krunti. Hoonestus on kavandatud üleujutusohuga alalt väljapoole. Lähipiirkonnas on korterelamud, lasteaed, meelelahutushoone (endine 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.

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 12. augustil 2025. a korraldusega nr 2-3/843 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 11.09.–24.09.2025. Avalikust väljapanekust teavitati kaasatavaid ja vastavaid asutusi 13.08.2025 kirjadega nr 5-2/4475-1, 5-2/4476-1, 5-2/4477-1, 5-2/4479-1 ja 5-2/4480-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 13.08.2025 valla veebilehel ja sotsiaalmeediakontol, 19.08.2025 maakonnalehes Saarte Hääl ning 28.08.2025 vallalehes Saaremaa Teataja.

Avaliku väljapaneku jooksul arvamusi ei esitatud.

Kotkapoja tn 3, 6 ja 8 korteriühistute juhatuse liige Gerd Vipre esitas 02.10.2025 e-kirjaga pöördumise (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 02.10.2025 nr 5-2/4477-3), milles tõi kokkuvõtvalt välja järgneva:

30.08.2025 saadetud märgukirjas oli kaasatud Saaremaa valla planeeringuspetsialist ning kirjaga oli kaasa lisatud hulgaliselt pilte näitamaks, kui tõsine on hetke olukord. Merikotka tn 8 II detailplaneering puudutab olemasoleva Kotkapoja ja Merikotka elurajooni sademevee taristut ja seadusega on kohustatud kaasata antud ühistud detailplaneeringu arutelluse. Me nõuame, et 30.08.2025 märgukirjas juhitud kitsaskohad võetaks Merikotka tn 8 II detailplaneeringu arvamuseks ja ootaksime avalikku arutelu Merikotka tn 8 II detailplaneeringu teemal.

Vallavalitsus vastas 03.10.2025 kirjaga nr 5-2/4477-4 järgmiselt:

Planeerimisseaduse kohaselt detailplaneeringu avalikul väljapanekul on igal isikul õigus avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.

Gerd Vipre poolt 30.08.2025 saadetud kiri oli adresseeritud piirkonna elanikele, milles kutsuti piirkonna elanikke osalema avalikul arutelul, toodi välja Kotkapoja sademevee probleem, viidati koostamisel olevale detailplaneeringule ja kutsuti üles „esitada oma seisukohad, kuidas tervikult seda olukorda parandada, et mitte hiljem olla kordades tõsisema probleemi ees“.

Selle kirja adressaatide koopias oli ka vallavalitsuse planeeringuspetsialist, kuid sellest kirjast ei loe välja ühtegi arvamust ega ettepanekut detailplaneeringu lahendusele, mistõttu võeti see kiri teadmiseks ja oodati järgnevat ettepanekut/arvamust detailplaneeringu lahenduse kohta. Seda aga ei ole avaliku väljapaneku ajal tulnud.

Detailplaneeringu lahenduse osas küsis vallavalitsus ka varasemalt, 03. aprillil 2025, piirkonna elanike käest arvamust. Ka siis arvamust ei esitatud.

Vallale on teada Kotkapoja sademevee probleem ja sellele on Gerd Vipre ka 30.08 kirjas viidanud. Küll aga ei ole see tõlgendatav kuidagi ettepanekuna või arvamuseks detailplaneeringu lahenduse osas. Seetõttu 02. oktoobri kirjas esitatud nõue, et „30.08.2025 märgukirjas juhitud kitsaskohad võetakse Merikotka tn 8 II detailplaneeringu arvamuseks“, ei ole teostatav ja ei arvestata arvamuseks.

Teavitame, et detailplaneeringu lahenduse osas küsitakse veelkord seisukohta AS Kuressaare Veevõrgilt.

Lisaks teavitame, et olete jätkuvalt oodatud 06.10.2025 kell 15:00 Saaremaa Vallavalitsuses, Tallinna tn 10 ruumis 215. Tegemist ei ole küll detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste aruteluga, kuna arvamusi ei esitatud, kuid oleme valmis teid samal ajal ja samas kohas ära kuulama ning arutlema detailplaneeringu lahenduse ja probleemkohtade osas. Käesolev kiri edastatakse kõigile Gerd Vipre kirja koopias olevatele isikutele.

Kotkapoja tn 3, 6 ja 8 korteriühistute juhatuse liige Gerd Vipre esitas 06.10.2025 e-kirjaga teistkordselt pöördumise (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 06.10.2025 nr 5-2/4477-6), milles tõi kokkuvõtvalt välja järgneva:

Kindlasti sooviks saada Saaremaa Valla juristilt vastust küsimusele: Mis mõõdikute alusel me hindame kohtus, et Merikotka 8 II detailplaneeringu alusel ehitatud elurajoon halvendas Kotkapoja elurajooni sademevee ärajuhtimist? Tark oleks kogu seda probleemide jada ennetada ja teha vajalikud parendused ehk ehitada pumpla uue elurajooni ehitamise ajal.

Detailplaneeringu arutelul 06.10.2025 vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10 osalesid piirkonna elanikest 4 isikut (ka Gerd Vipre), vallavalitsuse esindajad, AS-i Kuressaare Veevõrk esindaja, planeeri ja planeeringust huvitatud isik.

Vallavalitsus vastas Gerd Vipre 6.10.2025 kirjale 03.10.2025 kirjaga nr 5-2/4477-4 järgmiselt:

Selgitasite veelkord Kotkapoja piirkonnas olevat sademevee ja uputuse probleemi. Arutelu tulemusel lepidi kokku, et Merikotka tn 8 II detailplaneeringut täiendatakse sademeveelahenduse osas selliselt, et piirkonna elanikel oleks suurem kindlus, et piirkonna sademevee probleem ei muutuks koostamisel oleva detailplaneeringu tõttu halvemaks. Arutelul jäi kõlama, et Merikotka tn 8 katastriüksuse eelvoolu torude ja kraavi dimensioneerimisel peab projekteerija arvestama nii olemasoleva sademeveetorustikuga kui ka Merikotka tn 8 valgala sademevee kogusega.

Detailplaneeringu seletuskirja (toodud käesoleva kirja lisas) peatükki 9.3 on lisatud täiendav lõik järgneva sõnastusega:

Arendaja on teadlik, et piirkonnas laiemalt (Kotkapoja elamupiirkond) on probleeme sademevee ärajuhtimise ja uputustega. Valdav osa piirkonna sademeveest juhitakse eesvoolu läbi Merikotka tn 8 kinnistu. Olemasolevasse sademeveetorustikku ei tohi täiendavalt sademevett juhtida ilma eelneva kinnitava arvutuse ja Saaremaa Valla kooskõlastuseta. Täpne

sademevee ärajuhtimise lahendus selgitada projekteerimise käigus, mis peab vastama standardile EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimisvõrk“.

Kirjas paluti pöörduda seisukohta nimetatud täienduse osas, kuid kirjas nimetatud tähtjaks seisukohta ei esitatud.

E. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas ühisplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta arvamusi ei esitatud. 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.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vallavalitsus sõlminud huvitatud isikuga 31. oktoobril 2025. a lepingu nr 2-7.7/218-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 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. Kehtestada 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 teatavakstegemisega.

Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär