



## KORRALDUS

Kuressaare

20.02.2024 nr 2-3/164

### **Kuressaare linnas Merikotka tn 47 detailplaneeringu algatamine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 29.01.2024 nr 5-2/478-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Merikotka tn 47 katastriüksusel (katastritunnus 71401:001:2974, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1574 m<sup>2</sup>). Planeeringuala suurus on ca 0,16 ha ja detailplaneeringu nimetus on Merikotka tn 47 detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse jagamine kaheks ning mõlemale krundile ehitusõiguse seadmine elamu ehitamiseks.

#### **A. Olemasolev olukord**

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub. Varasemalt oli planeeringualal kaks katastriüksust, mis liideti 2022. aastal eelmise omaniku poolt üheks ning katastriüksuse piiril on olemas mõlema planeeritava krundi jaoks kommunikatsioonid (elektrivarustus, vee- ja kanalisatsioonisüsteemi liitumispunktid, sidevarustus). Planeeringualale on juurdepääs avalikult Merikotka tänavalt. Planeeringuala piirneb elamumaa sihtotstarbega Merikotka tn 51 (katastritunnus 34901:010:0419) ja Merikotka tn 45 (katastritunnus 34901:010:0416) katastriüksustega ning Merikotka tn 10 (katastritunnus 34901:010:0145, ühiskondlike ehitiste maa 90% ja veekogude maa 10% sihtotstarbed) ja Merikotka tänav L2 (katastritunnus 34901:010:0562, transpordimaa sihtotstarve) katastriüksustega. Planeeringualale ulatuvad sideehitise kaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd.

#### **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 asub planeeringuala pereelamute ala juhtotstarbega alal. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 4.3 kohaselt mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Olemasolevate kinnistute jagamise pereelamute aladel kinnistutele miinimumsuurust ei määrata. Uutel kinnistutel, sh jagamisel tekkivatel kinnistutel peab olema tänavapiiri minimaalselt 20 m vältimaks pikkade ja kitsaste kinnistute ja/või sissesõiduteede tekkimist. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m<sup>2</sup> on 20%. Lubatud korruselisus on 2. Kinnistu jagamiseks mitmeks iseseisvaks katastriüksuseks koostatakse detailplaneering.

#### **C. Kaalutlused**

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on linnades detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone

püstitamiseks. Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse Merikotka tn 47 katastriüksuse jagamist kaheks katastriüksuseks ja mõlemale krundile elamu (ehitusloakohustusliku hoone) ehitamist. Tegemist on üldplaneeringu kohase pereelamute alaga. Katastriüksuse olemasolev tänavapiir on ca 50 m laiune, seega katastriüksuse jagamisel on üldplaneeringuga nõutud minimaalne krundi laius tagatud. Kavandatud tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas. Varasemalt oli samuti kaks eraldi katastriüksust. Planeeritavate kruntide suurused on kooskõlas piirkonna krundistruktuuriga. Tegemist on ühepereelamute piirkonnaga ning planeeringuala piirneb kahest küljest elamutega hoonestatud katastriüksustega.

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et kavandatud tegevus sobitub piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning tegevus on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub 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 või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse 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.

Vallavalitsus on sõlminud huvitatud isikuga 16. veebruaril 2024. a lepingu nr 2-7.7/21-1 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 47 detailplaneering, mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks ning kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Merikotka tn 47 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,16 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