



KORRALDUS

Kuressaare

05.03.2024 nr 2-3/216

Kuressaare linnas Vallimaa tn 8 II detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 01.02.2024 nr 5-2/598-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Vallimaa tn 8 katastriüksusel (katastritunnus 34901:007:0242, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 835 m²). Planeeringuala suurus on ca 0,08 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Vallimaa tn 8 II detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks kortermaja ehitus.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtib Vallimaa tn 8 detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 25. aprilli 2002. a otsusega nr 35), mille eesmärk oli kinnistule abihoone ja ajutise müügikioski planeerimine. Ehitisregistri andmetel on katastriüksusel elamu, kuur ja müügikiosk, kuid realselt kuuri ja müügikioskit katastriüksusel ei asu. Planeeringualale on juurdepääs avalikult Vallimaa tänavalt. Planeeringuala piirneb elamumaa sihtotstarbega Vallimaa tn 10 (katastritunnus 34901:007:0338), Torni tn 7 (katastritunnus 34901:007:0316) ja Vallimaa tn 6 (katastritunnus 34901:007:0295) katastriüksustega ning munitsipaalomandis oleva Vallimaa tänav (katastritunnus 34901:007:0129, transpordimaa sihtotstarve) katastriüksusega. Planeeringualale ulatuvad sideehitise kaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd ning planeeringuala piirneb Kuressaare muinsuskaitsealaga.

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 rida- ja korterelamu ala juhtotstarbega alal, kus lubatud katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Lubatud on kavandada kuni 3-korruselisi elamuid, lähtudes alal välja kujunenud hoonestusstruktuurist. 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.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on linnades detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, ning *PlanS* § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Planeeringualal on kehtiv Vallimaa tn 8 detailplaneering, mille kohaselt oli kinnistule planeeritud lisaks olemasolevale elamule abihoone ja ajutine müügikiosk. Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse Vallimaa tn 8 katastriüksusele korterelamu (ehitusloakohustusliku hoone) ehitamist.

Tegemist on ühisplaneeringu kohase rida- ja korterelamu alaga. Kavandatud tegevus on ühisplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringu algatamise taotluse alusel soovitakse alale planeerida 343 m² ehitisealuse pinnaga korterelamut, mis teeb krundi pindalast ca 41%. Ühisplaneeringuga rida- ja korterelamu alal maksimaalset täisehitusprotsenti määratud ei ole, kuid tuleb lähtuda alal välja kujunenud hoonestusstruktuurist. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui ka mahus lähedalasuvate hoonetega sarnaste gabariitide ning katusekuju ja -kalletega. *PlanS* põhimõtete kohaselt tuleb tuvastada ehitise sobivus juba olemasolevasse keskkonda ehk hoone on olemuslikult ümbritsevaga sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht on piirkonnas väljakujunenud keskkonda sobilik. Lähipiirkonnas olevate korterelamute (Vallimaa tn 4 ning Torni tn 5 ja 7) ehitisealused pinnad on vahemikus 353-701 m², mis moodustab koos ehtisregistris olevate abihoonetega krundi täisehituseks 29-30%. Kortерelamu oma olemuselt sobitub piirkonda ning hoonete lubatud suurim ehitisealune pind määratakse detailplaneeringuga, arvestades vajaminevate parkimiskohtade arvuga ja mugava linnaliku elukeskkonna loomisega.

Detailplaneeringu algatamise taotluse alusel kavandatakse juurdepääsu Vallimaa tn 10 katastriüksuse poolsesse serva. Vallavalitsusele on esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus ka Vallimaa tn 6 katastriüksusele korterelamu planeerimiseks. Seega on vallavalitsus seisukohal, et juurdepääsu lahendamisel tuleb arvestada olemasolevat keskkonda ja juurdepääs eelistatult lahendada ühiselt Vallimaa tn 6 ja 8 katastriüksuste piiril või Vallimaa tn 6 katastriüksuse poolsest servast.

Planeeringuala piirneb ühest küljest korterelamuga (Torni tn 7) ja kahest küljest ühepereelamutega, millest ühele ühepereelamu katastriüksusele (Vallimaa tn 6) on samuti esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus korterelamu ehitamiseks. Üle Vallimaa tänava asub Kuressaare Ametikooli majutus- ja toitlustuskorpuse hoone.

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et korterelamu ehitamine 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 algatamise 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 1. veebruaril 2024. a lepingu nr 2-7.7/31-1 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 Vallimaa tn 8 II detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Vallimaa tn 8 II detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,08 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

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