



## KORRALDUS

Kuressaare

29.10.2024 nr 2-3/1160

### **Kuressaare linnas Vallimaa tn 8 II detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Saaremaa Vallavalitsus algatas 05. märtsi 2024. a korraldusega nr 2-3/216 Kuressaare linnas Vallimaa tn 8 II detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 0,08 ha hõlmab Kuressaare linnas Vallimaa tn 8 katastriüksust (katastritunnus 34901:007:0242, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 835 m<sup>2</sup>). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Olemasolevat katastriüksust ei jagata ja sihtotstarvet ei muudeta. Detailplaneeringuga on kavandatud olemasoleva elamu ja rajatiste lammutamist ja korterelamu ehitamist. Hoonete suurim lubatud arv on 2 (1 elamu + 1 abihoone) ja hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 342 m<sup>2</sup>. Elamu suurim lubatud kõrgus on 12,5 m (kuni 3 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus), abihoone kõrgus kuni 5 m. Määratud on hoonete arhitektuursed põhimõtted. Enne ehitusloa taotluseks ehitusprojekti koostamist tuleb esitada omavalitsusele kolm erinevat eskiisi. Tänavaaäres lubatud vaid haljaspiirded.

Juurdepääs krundile on mööda põhjaserva olemasoleva mahasõidu asukohast. Parkimine lahendatakse krundi tagaosas hoone keldrikorrusel. Kohustuslik haljastuse osakaal krundi pindalast on 15%. Peamine haljastatuse osakaal on ette nähtud krundi lõuna küljele, kus leitakse asukoht minimaalselt ühele üle 15 m kasvukõrgusega piirkonnale omase liigiga lehtpuule. Hoone ja tänavavaheala ala haljastatakse. Haljastatud õueala koos mängu- ja istumisalaga on kavandatud kinnistu lõunaserva.

Planeeringualal on olemasolevad liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Olemasolev kanalisatsiooni liitumine on tehtud kanalisatsioonikaevu Tornitänaval, mis on ühisvastutusel Vallimaa tn 10 kinnistu omanikuga. Uus liitumine ühiskanalisatsiooniga on võimalik teha Vallimaa tänaval olevasse kanalisatsioonikaevu. Olemasolev liitumine likvideeritakse. Vajadusel ja kokkuleppel omanikuga ning võrguvaldajaga luuakse Vallimaa tn 10 kinnistule uus liitumine Vallimaa tänaval olevasse kanalisatsioonikaevu. Planeeringualal on olemasolev elektriliitumine. Soojavarustuseks on kavandatud kaugküte, alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-õhk, õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele. Päikesepaneelide ja soojuspumpade paigaldus lubatud hoone katusele.

#### **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 koostamise 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. Uue detailplaneeringuga planeeritakse Vallimaa tn 8 katastriüksusele korterelamu (ehitusloakohustusliku hoone) ehitamist.

Tegemist on ühisplaneeringu kohase rida- ja korterelamu alaga. Kavandatud tegevus on ühisplaneeringuga kooskõlas. Ehitusõiguse määramisel on arvestatud vajaminevate parkimiskohtade arvuga ning on antud võimalus luua tänapäevane kvaliteetne elukeskkond. Tagatud on ligipääsetavus, piisavalt ruumi haljastusele ja funktsionaalsele õuealale. Parkimine lahendatakse hoone soklikorrusel. Juurdepääs krundile on lahendatud olemasoleva mahaõidu kaudu. Planeeringuala piirneb ühest küljest korterelamuga (Torni tn 7) ja kahest küljest ühepereelamutega, millest ühele ühepereelamu katastriüksusele (Vallimaa tn 6) on samuti koostamisel detailplaneering 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.

### **D. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 28.03.2024, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 14.03.2024 ja Saaremaa valla veebilehel 15.03.2024. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 15.03.2024 kirjadega nr 5-2/1517-1 ja 5-2/1516-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala piirinaabritele arvamuse avaldamiseks 19.09.2024 kirjadega nr 5-2/4940-1 ja 5-2/4941-1 ning kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile 19.09.2024 kirjaga nr 5-2/4939-1.

Planeeringuala naabrid arvamust ei avaldanud. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 30.09.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/6057-1 ja Transpordiamet 01.10.2024 kirjaga nr 7.2-3/24/16228-2. Päästeameti kirja alusel lisati detailplaneeringu seletuskirja lause, et sõidukite parkimisel ehitise seinale lähemal kui 4 meetrit, rakenduvad erinõuded välisseinale, mis tuleb lahendada projekteerimises. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (07.08.2024 kooskõlastus nr 3536825758).

## 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 lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 4.13 järgmiselt:

1. Olemasolevate hoonete ja rajatiste likvideerimine (vajadusel projekt, ehitusluba).
2. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine.
3. Hoonete ja tehnovõrkude (sh Vallimaa tn 10 kinnistu kanalisatsioonitorustiku) projekteerimine ning ehitamine (projekt, ehitusluba/ehitusteatis, kasutusluba) vastavalt kehtivale seadusele ja normidele. Enne ehitusloa taotluseks ehitusprojekti koostamist esitada omavalitsusele kolm erinevat eskiisi.

Mahasõidud Vallimaa tänavalt, parkimisalad ning tehnovõrgud kuni liitumispunktideni rajab arendaja.

Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) lepitakse kokku tehnovõrkude valdajatega. Hoone teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised peavad olema välja ehitatud ja kasutusele võetud hiljemalt koos hoonele kasutusloa taotlemisega.

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 Vallimaa tn 8 II detailplaneering (KOMPRO OÜ töö nr T – 2541, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks.
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)

Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär