



KORRALDUS

Kuressaare

14.01.2025 nr 2-3/30

Kuressaare linnas Vallimaa tn 8 II detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 5. 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 m²). 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 m². 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 omavalitsusüksusele kolm erinevat eskiisi. Tänavaaäres on 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 lõunaküljele, kus leitakse asukoht minimaalselt ühele üle 15 m kasvukõrgusega piirkonnale omase liigiga lehtpuule. Hoone ja tänavavaheline 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 Torni tänaval, mis on ühisvastutusel Vallimaa tn 10 kinnistu omanikuga. Uus liitumine ühiskanalisatsiooniga on võimalik teha Vallimaa tänaval olevasse kanalisatsioonikaevu. Olemasolev liitumine likvideeritakse ja uued liitumispunktid (sh Vallimaa tn 10 katastriüksusele) tuleb rajada huvitatud isiku poolt. Vajaduse korral 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 on 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 linnas 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 mahasõidu 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).

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 29. oktoobril 2024. a korraldusega nr 2-3/1160 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 21.11.–04.12.2024. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 31.10.2024 kirjaga nr 5-2/5739-1 ning Torni tn 7 korteriühistut 01.11.2024 kirjaga nr 5-2/5752-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 31.10.2024 valla veebilehel, 02.11.2024 maakonnalehes Saarte Hääl ja 07.11.2024 vallalehes Saaremaa Teataja.

Avaliku väljapaneku jooksul arvamusi ei esitatud. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul 09.12.2024 Saaremaa vallamajas aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osales Vallimaa tn 10 katastriüksuse omaniku esindaja. Arutelul selgitati isikule detailplaneeringu lahendust ja isik vastuväiteid ei esitanud.

E. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud koosõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta arvamusi ei avaldatud. 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 10. jaanuaril 2025. a lepingu nr 2-7.7/266-1.

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 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.

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)

Liis Lepik
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)
Aivar Rahno
vallasekretär