



OTSUS

Kuressaare

30.01.2025 nr 1-3/1

Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 II detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 25. aprilli 2024. a otsusega nr 1-3/24 algatati Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 II detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuala suurusega ca 0,9 ha hõlmab Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 (katastritunnus 34901:007:0295, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 942 m²) katastriüksust. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Olemasolevat katastriüksust ei jagata ja sihtotstarvet ei muudeta. Detailplaneeringuga on kavandatud olemasolevate hoonete lammutamine ja korterelamu ehitamine. Hoonete suurim lubatud arv on 2 (1 korterelamu + 1 abihoone) ja hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 370 m². Elamu suurim lubatud kõrgus on 12,5 m (kuni 3 maapealset korrust), abihoone kõrgus kuni 5 m. Määratud on hoonete arhitektuursed põhimõtted. Enne ehitusloa taotluseks ehitusprojekti koostamist tuleb esitada vallavalitsusele kolm erinevat eskiisi. Tänavaaäres on lubatud vaid haljaspiirded.

Juurdepääs krundile on olemasoleva mahasõidu asukohast. Parkimine lahendatakse krundi tagaosas, vajaduse korral osaliselt hoone mahus. 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.

Olemasolev veevarustus on Vallimaa tn 4 hoone kaudu, mis likvideeritakse. Detailplaneeringuga on krundile kavandatud ühisveevärk ja -kanalisatsioon. 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*). Kehtiva Vallimaa tn 6 detailplaneeringuga on Vallimaa tn 6 krundi juhtotstarve muudetud ühisplaneeringus pereelamute ala juhtotstarbega alaks. Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Lubatud korruselisus on 2.

Detailplaneeringuga kavandatakse pereelamute alale korterelamu ehitamist, seega kavandatav tegevus ei ole ühisplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Vallimaa tn 6 katastriüksusel pereelamute ala juhtotstarve tagasi rida- ja korterelamuala juhtotstarbeks.

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, inim mõõtmelisis ja väikelinlikkus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.

C. Kaalutlus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on linnades ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine, ning *PlanS* § 140 lõikest 7, mille kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Planeeringualal on kehtiv Vallimaa tn 6 detailplaneering, mille kohaselt kavandati olemasolevate hoonete lammutamist ning uue üksikelamu ja kõrvalhoone rajamist. Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse Vallimaa tn 6 katastriüksusele nüüd korterelamu (ehitusloakohustusliku hoone) ehitamist.

Kavandatav tegevus ei vasta kehtiva üldplaneeringu tingimustele, kuna pereelamute ala juhtotstarbega alal ei ole lubatud korterelamute ehitamine. Vastavalt *PlanS* § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine *PlanS* § 142 lõike 1 punkti 1 alusel on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Kui üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmine toimub üle 51% katastriüksuse ulatusest, on tegemist juhtotstarbe ulatusliku muutmisega. Koostatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks, kuna pereelamute ala juhtotstarbega ala muudetakse rida- ja korterelamuala juhtotstarbega alaks terve Vallimaa tn 6 katastriüksuse ulatuses. Tulenevalt eelnevast on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ette nähtud menetlust.

Vallavalitsus kaalus kavandatud tegevuse vajadust ja võimalikkust, kuna üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peab olema pigem erandlik võimalus. Kaalutlemisel peab kohaliku omavalitsuse üksus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas valla üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve.

Enne Vallimaa tn 6 detailplaneeringu kehtestamist Saaremaa Vallavolikogu 29. septembri 2022. a otsusega nr 1-3/78 oli planeeringualal rida- ja korterelamumaa juhtotstarve. Praegu kehtiva detailplaneeringuga muudeti rida- ja korterelamumaa juhtotstarve pereelamute ala juhtotstarbeks, kuna planeeringualal asuv hoone oli kasutusel üksikelamuna ning piirnes põhjast ja läänest üle tänava üksikelamutega hoonestatud katastriüksustega ning katastriüksuse omanik soovis senist kasutust jätkata. Kuna tegemist ei olnud olemasoleva elamu laiendamisega, vaid sooviti muuta hoone asukohta, siis tuli koostada üldplaneeringut muutev detailplaneering. Praeguseks on katastriüksuse omanik vahetunud ja soovitakse katastriüksusele püstitada endisele rida- ja korterelamumaa juhtotstarbele vastavat korterelamut. Selleks tuleb taas muuta ühisplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet.

Kehtivat Vallimaa tn 6 detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Planeeringualaga piirnevale Vallimaa tn 8 katastriüksusele kavandatakse korterelamu ehitamist (koostamisel

detailplaneering) ning kahest küljest piirneb planeeringuala olemasolevate korterelamutega (tegemist on ühisplaneeringu kohase rida- ja korterelamu alaga). Korterelamu püstitamine on kooskõlas piirkonna maakasutusega ja ala oli ka varem ühisplaneeringus planeeritud rida- ja korterelamute alaks. Tulenevalt eelnevast on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeritav tegevuse asukoht on sobilik, kuna sobitub piirkonna olemasoleva ja planeeritava maakasutusega, ning peab käesoleval juhul põhjendatuks üldplaneeringus juhtotstarbe muutmist tagasi rida- ja korterelamu alaks.

Ühisplaneeringuga rida- ja korterelamu alal maksimaalset täisehitusprotsenti määratud ei ole, kuid ehitusõiguse määramisel on lähtutud 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 abihoonetega krundi täisehituseks 29-30%. Detailplaneeringu algatamise otsuses oli toodud, et detailplaneeringu algatamise taotluses toodud soovitatav ehitisealne pind ei ole kooskõlas piirkonna täisehitusprotsendiga ja detailplaneeringuga lubatakse krundi suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks 280 m², kuid otsuse lähteseisukohtade kohaselt lubatud suurimat ehitisealust pinda konkreetset paika ei pandud, vaid oli lisatud tingimus, et see tuleb määrata planeeringuga, arvestada vajaminevate parkimiskohtade arvuga ja mugava linnaliku elukeskkonna loomisega. Käesoleval juhul on detailplaneeringus parkimine lahendatud osaliselt hoone mahus, mistõttu on võimalik lubada suuremat ehitisealust pinda. Korterelamu oma olemuselt sobitub piirkonda ning arvestatud on vajaminevate parkimiskohtade arvu ja mugava linnaliku elukeskkonna loomisega.

Eeltoodust tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeritav hoonestus sobitub piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust, ning peab käesoleval juhul põhjendatuks üldplaneeringu muutmist juhtotstarbe osas.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 14.05.2024, valla veebilehel 09.05.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 23.05.2024 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 09.05.2024. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 10.05.2024 kirjaga nr 5-2/2734-1 ning planeeringualaga piirnevate katastriüksuste korteriühistuid teavitati 14.05.2024 kirjadega nr 5-2/2781-1, 5-2/2782-1 ja 5-2/2783-1.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 26.08.2024 kirjaga nr 14-3/2368-2 ei pidanud vajalikuks detailplaneeringule määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks detailplaneeringu lähteseisukohtades nimetatutele. Detailplaneeringu esitati asutustele ja planeeringuala naabritele arvamuse andmiseks 16.09.2024 kirjadega nr 5-2/4860-1, 5-2/4861-1, 5-2/4862-1 ja 5-2/4863-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 17.09.2024, maakonnalehes Saarte Hääl 21.09.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 26.09.2024.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 10.10.–08.11.2024. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku aja jooksul arvamusi ei esitatud. Eskiislahenduse avalikul arutelul 18.11.2024 vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 05.12.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/2773-4 ja Transpordiamet 22.11.2024 kirjaga nr 7.2-3/24/3587-6. Planeeringulahenduse koostamisel on

tehtud koostööd järgmiste ettevõtjatega: Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, AS Kuressaare Soojus ja AS Kuressaare Veevärk.

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavolikogu 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 4.14 järgmiselt:

- 1) olemasolevate hoonete ja rajatiste likvideerimine (vajadusel projekt, ehitusluba);
 - 2) hoonete ja tehnovõrkude projekteerimine ning ehitusloa taotlemine / ehitisteatise esitamine vastavalt kehtivale seadusele ja normidele. Vajadusel notariaalsete servituutide seadmine. Enne ehitusloa taotluseks ehitusprojekti koostamist esitada vallavalitsusele kolm erinevat eskiisi;
 - 3) hoonete, tehnovõrkude, parkimisala ning väliruumi rajamine. Mahasõidu Vallimaa tänavalt, parkimisala ning tehnovõrgud kuni liitumispunktideni rajab arendaja. Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) lepitakse kokku tehnovõrkude valdajatega;
 - 4) kasutuslubade taotlemine / kasutusteatiste esitamine.
- Hoone teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised peavad olema välja ehitatud ja kasutusele võetud hiljemalt koos hoonele kasutusloa taotlemisega.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2, § 134 ning § 142 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 II detailplaneering (KOMPRO OÜ töö nr T – 2546, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmise juhtotstarbe osas.
2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees