



## OTSUS

Kuressaare

19.06.2025 nr 1-3/35

### **Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 II detailplaneeringu kehtestamine**

Saaremaa Vallavolikogu (edaspidi *vallavolikogu*) 25. aprilli 2024. a otsusega nr 1-3/24 algatati Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 II detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuala suurusega ca 0,09 ha hõlmab Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 (katastritunnus 34901:007:0295, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 942 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>. 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. Tänavaa ääres on lubatud vaid haljaspiirded.

Juurdepääs krundile on olemasoleva mahasõidu asukohast Vallimaa tänavalt. Parkimine lahendatakse krundi tagaosas, vajadusel 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 tänavaa vaheline 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*). Ühisplaneeringu kehtestamise hetkel oli Vallimaa tn 6 ala ühisplaneeringus rida- ja korterelamuala juhtotstarbega ala. Kehtiva „Vallimaa tn 6 detailplaneeringuga“ on Vallimaa tn 6 katastriüksuse juhtotstarve muudetud ühisplaneeringus pereelamute ala juhtotstarbega alaks. Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktsel hoonestusega aladel. 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.

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

### **C. Detailplaneeringu 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 juhtotstarbeks terve Vallimaa tn 6 katastriüksuse ulatuses. Tulenevalt eelnevast on *PlanS* § 142 lõike 1 punkti 1 alusel tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Vallavalitsus kaalus kavandatud tegevuse vajadust ja võimalikkust, kuna üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peab olema pigem erandlik võimalus. Kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus 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. Hetkel kehtiva detailplaneeringuga muudeti ühisplaneeringus 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, ning kogu Vallimaa tn 6 krunti sooviti kasutada pereelamumaana, siis tuli koostada üldplaneeringut muutev detailplaneering. Tänapäevaks on katastriüksuse omanik vahetunud ja katastriüksusele soovitakse püstitada endisele rida- ja korterelamumaa juhtotstarbele vastavat korterelamut. Selleks tuleb taas muuta ühisplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet.

Kehtivat Vallimaa tn 6 detailplaneeringut (kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 29. septembri 2022. a otsusega nr 1-3/78) ei ole asutud ellu viima. Planeeringualaga piirnevale Vallimaa tn 8 katastriüksusele kavandatakse korterelamu ehitamist kehtiva detailplaneeringu kohaselt ning kahest küljest piirneb planeeringuala olemasolevate korterelamutega (tegemist on ühisplaneeringu kohase rida- ja korterelamu alaga). Kortерelamu püstitamine on kooskõlas piirkonna maakasutusega, kuna planeeringuala piirneb Vallimaa tn 4, Torni tn 5 ja Torni tn 7 kruntide osas korterelamutega ja ala oli ka varasemalt ühisplaneeringus planeeritud rida- ja korterelamute alaks. Tulenevalt eelnevast on 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 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 m<sup>2</sup>, mis moodustab koos abihoonetega krundi täisehituseks 29-30%. Detailplaneeringu algatamise otsuses oli toodud, et detailplaneeringu algatamise taotluses toodud soovitatav ehitisealune pind ei ole kooskõlas piirkonna täisehitusprotsendiga ja detailplaneeringuga lubatakse krundi suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks 280 m<sup>2</sup>, kuid otsuse lähteseisukohtade kohaselt lubatud suurimat ehitisealust pinda konkreetselt paika ei pandud, vaid oli lisatud tingimus, et 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, kui detailplaneeringu algatamise otsuses toodud 280 m<sup>2</sup>. Kortерelamu sobitub oma olemuselt piirkonda ning arvestatud on vajaminevate parkimiskohtade arvu ja mugava linnaliku elukeskkonna loomisega.

Eeltoodust tulenevalt on vallavolikogu seisukohal, et planeeritav hoonestus sobitub piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestuslaadi, 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 korterelamutega hoonestatud 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 eskiislahendus 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 asutustega: Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, AS Kuressaare Soojus ja AS Kuressaare Veevärk.

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavolikogu 30. jaanuari 2025. a otsusega nr 1-3/1 vastu ja suunati avalikule väljapanekule.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus perioodil 06.03.–04.04.2025. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 11.02.2025 kirjadega nr 5-2/1002-1, 5-2/1003-1, 5-2/1004-1 ja 5-2/1005-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 10.02.2025 valla veebilehel, 20.02.2025 vallalehes Saaremaa Teataja ning 13.02.2025 maakonnalehes Saarte Hääl.

Avaliku väljapaneku jooksul arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 09.04.2025 vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osalejaid ei olnud.

Detailplaneering esitati 09.04.2025 kirjaga nr 5-2/2306-1 Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks. Maa- ja Ruumiamet oma 21.05.2025 kirjaga nr 6-3/25/2264-3 andis detailplaneeringule heakskiidu PlanS § 142 lõike 5 ja PlanS § 90 lõike 2 alusel. Maa- ja Ruumiameti hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, planeeringu koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele. Muu hulgas toob Maa- ja Ruumiameti oma kirjas välja, et detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine.

#### **D. Kokkuvõte**

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.

Kuna detailplaneeringuga ei kavandata avalikuks kasutamiseks ette nähtud teid, rajatisi ega tehnovõrke, siis puudub vajadus sõlmida huvitatud isikuga halduslepingut.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

**o t s u s t a b:**

1. Kehtestada 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 muutmine juhtotstarbe osas.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi  
volikogu esimees