



OTSUS

Kuressaare

25.04.2024 nr 1-3/23

Kuressaare linnas Rohu tn 4a detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavolikogu 22. detsembri 2022. a otsusega nr 1-3/98 algatati Kuressaare linnas Rohu tn 4a detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringuala suurusega ca 0,2 ha hõlmab Kuressaare linnas Rohu tn 4a katastriüksust (katastritunnus 71401:001:2788, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 1909 m²) ja vähesel määral Rohu tänav L2 katastriüksust (katastritunnus 34901:008:0069, sihtotstarve transpordimaa 100%).

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga krundi piire ei muudeta. Krundi kasutamise sihtotstarve on korterelamu maa. Krundile on planeeritud 2 kuni 4 korruselist korterelamut, kõrgusega kuni 12,7 m ja ehitisealuse pinnaga kuni 300 m² ühe hoone kohta. Kortereelamutele kavandatakse liftid koos liftišahtidega ja nende osad ulatuvad hoonete põhimahust kõrgemale. Seatud on kohustuslik ehitusjoon ja projekteerimis põhimõtted. Planeeritavate hoonete teenindamiseks rajatakse uued tehnoõrgud, olemasolevad likvideeritakse või tõstetakse ringi. Likvideerimisele kuuluvad olemasolev hoone, olemasolevad väikevormid (liivakastid, atraktsioonid jne) ja asfaldiplatsid.

Planeeringualale on kavandatud uus mahasõit Rohu tänavalt ja jalgte Torni tänavalt, olemasolev juurdepääs likvideeritakse. Parkimine lahendatakse krundisisiselt ja osaliselt avalikus parklas. Standardkohane parkimiskohtade arv on 23,2 kohta. Planeeringuga on kavandatud kuni 18 sõiduauto kohta. Kuna planeeritav sõiduautode parkimiskohtade arv ei vasta parkimismormatiivile, siis võimaldatakse parkimist ka avalikus Torni tn 9 katastriüksuse parklas. Olemasolevad piirded põhiosas säilitatakse. Seatud on tingimused haljastusele ja määratud on ehitusaegne taimede kaitsmine. Liiklusest tingitud häiringute leevendamiseks rajatakse Rohu tn 4 // Rohu tn 4b kinnistu piirile piirdemüür ja lasteaia poolsele alale haljasala koos igihalja hekiga. Kinnistule spetsiaalseid laste mängualasid ei planeerita. Kõrvalkinnistul (Rohu tn 4 // Rohu tn 4b) asub lasteaed, mille territooriumil asuvad mänguväljakud on peale tööaega avalikult kasutatavad ning kokkuleppel lasteaia ehitab huvitatud isik lasteaia territooriumile lehtla (lastele vajalik varjualune).

Veevarustus ja kanalisatsioon on kavandatud tsentraalselt. Sademeveesüsteem tuleb lahendada tervikliku lahendusena, võimaluse korral eelistades sademevee immutamist samal alal, kus see tekib. Kui sademevett ei saa immutada, tuleb teha liitumine Torni tänaval oleva sademevee torustikuga. Katastriüksust läbiv kanalisatsioonitrass kuulub likvideerimisele või vajaduse korral ümbertõstmisele koostöös AS-ga Kuressaare Veevärk. Krundil on olemasolev elektriliitumine, kuid peakaitset suurendatakse. Välisvalgustus on vajalik planeeritava juurdepääsutee ja parkimisala osas, mis lahendatakse valgustusmastidega ja/või hoone fassaadi statsionaarsete välisvalgustitega. Soojarustus on kavandatud kaugkütte baasil. Alternatiivküttena võib

kombineeritult kasutada õhk-õhk, õhk-vesi soojuspumpa ja hoonete katustele paigaldatud päikesepaneele.

Detailplaneeringuga muudetakse Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga määratud asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarve rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) asub planeeringuala asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal, kus on lubatud sotsiaalmaa, ärimaa ja riigikaitsemaa sihtotstarbed. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala all mõistetakse tervishoiu- ja hoolekandeesutuse maad; teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rohu tn 4a katastriüksusel maakasutuse juhtotstarve rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks, millest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning detailplaneeringu menetluses kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ette nähtud menetlust. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimhõõtmelisus ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.

C. Kaalutlus

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on erandlik võimalus, mis aitab tagada võimaluse paindlikult reageerida muutuvatele oludele ja vajadustele. Üldplaneeringu muutmise kaalutlemisel peab kohaliku omavalitsuse üksus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas valla üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve.

Saaremaa Vallavolikogu kaalus kavandatud tegevuse vajadust ja võimalikkust, kuna üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peab olema pigem erandlik võimalus. Üldplaneering on kehtestatud 11 aastat tagasi ning piirkonna vajadused ja arengusuunad võivad ajas muutuda, millega kaasneb paratamatult varasemate planeerimisotsuste muutmine. Senine kutseõppeasutuse õppehoone seisis kasutuseta ja Saaremaa vallal kui endisel omanikul puudus vajadus hoone kasutamiseks ja renoveerimiseks. Seetõttu Saaremaa vald võõrandas Rohu tn 4a kinnistu ja ei näe vajadust säilitada üldplaneeringu kohast asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarvet.

Üldplaneeringu kohaselt oli Rohu tn 4a katastriüksuse juhtotstarve määratud krundi senisest kasutusest lähtuvalt, kuna tegemist oli kutseõppeasutuse õppehoonega. Üldplaneeringu kohaselt juhtotstarvete määramise eelduseks oli, et ka tulevikus peab maakasutus tagama kultuurilise ja sotsiaalmajandusliku mitmekesisuse kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist. Üldplaneeringu juhtotstarbeid ei määrata katastriüksuste põhiselt, vaid juhtotstarve annab kogu piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile jäävad planeeringualast lõuna poole naaberkinnistutele Tornu tn 12 ja Tornu tn 12a rida- ja korterelamualad. Detailplaneeringu kehtestamisel ei lisandu piirkonda uut juhtotstarvet, vaid planeeringualaga piirnev korterelamute juhtotstarbe ala laieneb

piki Torni tänavat Rohu tänavani Rohu tn 4a krundi osas. Piirkonda jääb alles asutuste ja üldkasutatavate hoonete alasid (nt Rohu tn 4 // Rohu tn 4b katastriüksuse osas). Juhtotstarbe muutmise Rohu tn 4a katastriüksuse osas ei ole oodata senise elukeskkonna negatiivset muutust ning kehtima jääb üldplaneeringu põhimõte, mille kohaselt peab tagatud olema kultuuriline ja sotsiaalmajanduslik mitmekesisus kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist.

Piirkonna elanike huve planeeritav tegevus ei kahjusta, kuna Torni tn 12 katastriüksus on registreeritud ärimaana ja seal asub majutusasutus ning Torni tn 12a katastriüksusel asub garaaž. Planeeringualast ida poole jääval Rohu tn 4//4b katastriüksusel asub lasteaed, mille tegevust rida- ja korterelamumaa laiendamine oluliselt ei mõjuta. Lasteaia lähiala katastriüksused on valdavalt sama üldplaneeringu järgse juhtotstarbega. Planeeringu realiseerumise tulemusel naaberkiinnistute väljakujunenud elukeskkond säilib, täheldada võib mõningast liiklustiheduse kasvu Rohu ja Torni tänaval. Toimub piirkonna elavnemine, kuid olulisi häiringuid kortermajade rajamine naaberkiinnistutele ei tekita.

Lähipiirkonnas asuvad korterelamud, mistõttu planeeritav hoonestus sobitub sellesse piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Tulenevalt nõudlusest uute korterite järele, leiab Saaremaa Vallavolikogu olevat põhjendatud kesklinna ala segahoonestusala mitmekesistamise ja olemasoleva infrastruktuuri juurde elamispiindade loomise. Eeltoodust tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et üldplaneeringu muutmise juhtotstarbe osas on põhjendatud.

Üldiselt lahendatakse parkimine planeeritaval kinnistul, kuid põhjendatud juhtudel saab teha ka erandeid ja tegemist on igakordse kaalutusotsusega. Käesoleval juhul on vallavolikogu kaalunud võimalust osa parkimist suunata avalikku parklasse. Seda peamiselt seetõttu, et südalinna kitsastes tingimustes saab erineva tööaja ja kasutusrežiimiga parkimisalasid riskasutada. Kooli ja lasteaia juurde parkimise vajadus on üldjuhul töö ajal, korterelamute juures aga valdavalt pärast tööd, mistõttu taoline kasutus ei tohiks ühisalasid liigselt koormata. Parkimise suunamisel on eesmärk luua elukeskkond, kus kõikide liikumisviiside ja inimgruppidega on võrdselt arvestatud. Linnaruumi planeerimisel ja elukvaliteedi tagamisel ei tohiks kogu õueala parklaks muuta ning vältida tuleks parkimiskohtade arvu suurt kasvu. Vältima peaks olukorda, kus autodele on loodud eelis ja autosid tekib aina juurde ning aina vajatakse üha rohkem parklaid ja teede laiendusi. Planeerima peab inimsõbraliku ja kõiki inimrühmi arvestava elukeskkonna. Üha enam on uuringute alusel tõestatud, et teede laiendamine ja parklate lisandumine linnades ei ole mugava keskkonna loomise alus ega vähenda ummikuid.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati planeeringuala naabreid ja asjaomaseid asutusi kirjalikult 04.01.2023, maakonnalehes Saarte Hääl, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja valla veebilehel 29.12.2022, vallalehes Saaremaa Teataja 12.01.2023.

Rahandusministeerium 29.06.2023 kirjas nr 15-3/3192-2 palus lisaks detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele ja isikutele detailplaneeringu koostamisse kaasata teisel pool Rohu tänavat asuvate Rohu tn 1 katastriüksuse (katastritunnus 34901:001:0074) ja Rohu tn 3 katastriüksuse (katastritunnus 34901:007:0011) omanikke. Nimetatud katastriüksuste omanikud on algusest peale detailplaneeringu koostamisse kaasatud. Detailplaneeringu eelnõu esitati naabritele, Päästeametile ja Rahandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks 10.05.2023 kirjaga nr 5-2/2868-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 04.05.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 09.05.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 11.05.2023.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 25.05.–23.06.2023. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas aadressil Kuressaares Tallinna tn 10. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku aja jooksul arvamusi ei esitatud. Pärast avaliku väljapaneku aega esitas Rahandusministeerium 28.06.2023 kirjaga nr 15-3/3300-2 arvamuse, kus paluti detailplaneeringusse lisada üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendused ning lisada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatusettepanek. Saaremaa Vallavalitsus saatis Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, kelle valitsemisalas on alates 1. juulist 2023. a ruumilise planeerimise korraldamine, 11.07.2023 kirjaga nr 5-2/2868-3 täiendatud detailplaneeringu.

Eskiislahenduse avalikul arutelul 29.06.2023 Saaremaa vallavalitsuses aadressil Kuressaare Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 03.07.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/115-4. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd järgmiste asutustega: Elektrilevi OÜ (10.07.2023 kooskõlastus nr 8761551214), Telia Eesti AS (07.07.2023 kooskõlastus nr 38060605), Teetormaja OÜ kooskõlastus e-kirjaga 27.07.2023, AS Kuressaare Soojus (planeeringulahendus digitaalselt allkirjastatud 10.07.2023) ja AS Kuressaare Veevõrk (planeeringulahendus digitaalselt allkirjastatud 06.07.2022).

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 31. augusti 2023. a otsusega nr 1-3/62 ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati naabreid, Päästeametit ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumit 08.09.2023 kirjaga nr 5-2/4803-1. Teade avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta ilmus Saaremaa valla veebilehel ja maakonnalehes Saarte Hääl 12.09.2023 ning vallalehes Saaremaa Teataja 14.09.2023. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 28.09.–27.10.2023. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Naaberkatastriüksusel asuva Rohu lasteaia juhataja ja hoolekogu esindaja esitasid suuliselt arvamusi 23.10.2023. Peale avaliku väljapaneku aega esitas detailplaneeringu kohta arvamuse Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 30.10.2023 kirjaga nr 14-3/2283-1, milles paluti detailplaneeringu joonistele märkida krundi piir. Esitatud arvamusega on arvestatud ja detailplaneeringu lahendust on parandatud.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 06.11.2023 Saaremaa vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare. Arutelul osalesid detailplaneeringust huvitatud isiku esindajad, vallavalitsuse esindajad ja Rohu lasteaia esindajad. Avalikul arutelul kuulati osapoolte soove ning lepiti kokku uus kohtumine. Osapooled said planeeringulahenduse osas kokkuleppele ja planeeringulahendusse tehti Rohu lasteaia ettepanekul järgmised muudatused:

1. Rohu tn 4a krundile on lisatud kaks lisa parkimiskohta parkla läänepoolsesse osasse;
2. lisatud on lehtla rajamise nõue lasteaia territooriumile;
3. lisatud on piirdemüüri ja haljastuse rajamise nõue lasteaia territooriumile.

Detailplaneering esitati 13.02.2024 kirjaga nr 5-2/827-1 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma 12.03.2024 kirjaga nr 14-3/840-2 kiitis detailplaneeringu heaks PlanS § 142 lg 5 ja PlanS § 90 lg 2 alusel ja tagastas detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

D. Kokkuvõte

Kuressaare linnas Rohu tn 4a 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 05.04.2024 lepingu nr 2-7.7/52-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu
o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kuressaare linnas Rohu tn 4a detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo töö nr 10-22-DP, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.
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