



## KORRALDUS

Kuressaare

13.12.2022 nr 2-3/1950

### **Kuressaare linnas Sõrve tee 2 detailplaneeringu algatamine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 17.11.2022 nr 5-2/6544-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Sõrve tee 2 ja Sõrve tee 2a katastriüksustel. Detailplaneeringuala suurus on ca 0,3 ha ja see hõlmab Sõrve tee 2 (katastritunnus 34901:010:0326, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 1887 m<sup>2</sup>) ja Sõrve tee 2a (katastritunnus 71401:001:3124, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 983 m<sup>2</sup>) katastriüksuseid.

Algatamise taotluse alusel on detailplaneeringu eesmärgiks määrata krundile ehitusõigus ja arhitektuursed hoonestustingimused uue kauplus-kohviku püstitamiseks. Detailplaneeringu nimetus on Sõrve tee 2 detailplaneering.

#### **A. Olemasolev olukord**

Alal on kehtiv Merikotka tn 8 detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 25.02.2010 otsusega nr 9), millega kummalegi katastriüksusele ehitusõigust ei määratud. Detailplaneeringuga määrati Sõrve tee 2 katastriüksuse moodustamine, kuid Sõrve tee 2 katastriüksuse kohta tingimusi ei seatud. Sõrve tee 2 katastriüksusel on ehitisregistri alusel gaasitankla ja bensiinitankla. Juurdepääs on olemasolevatelt mahasõitudelt Sõrve teelt ja Merikotka tänavalt L1. Planeeringualal on asfaltkattega tee ja parkimisala. Kõlvikuliselt koosseisult on tegemist peamiselt muu maaga, vähemal määral loodusliku rohumaaga. Planeeringuala piirneb Merikotka tn 2 (katastritunnus 34901:010:0555, ärimaa 80 %, elamumaa 20%) ja Sõrve tee L1 (katastritunnus 71401:001:3123, transpordimaa 100%) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal elektripaigaldise kaitsevöönd, ranna piiranguvöönd ja ranna ehituskeeluvöönd. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu alusel on aga ehituskeeluvööndi ulatus kuni Sõrve teeni ja planeeringualale ei ulatu.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi *ühisplaneering*) asub planeeringuala Kuressaare mereäärse segahoonestusala juhtotstarbega alal. Kuressaare mereäärse segahoonestusala juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud merega piirnevale osale linnaruumist, kuhu on lubatud kavandada funktsioone, mis rikastavad ala kasutusvõimalusi. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa, ärimaa ja elamumaa. Üldjuhul kehtib arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus. Tingimused ehitiste püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud Kuressaare mereäärsele segahoonestusalale seatakse detailplaneeringuga. Tulenevalt eelnevast on koostatav detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringuga.

## C. Kaalutlused

Planeeringualale soovitakse ehitada uut kauplus-kohvikut. Planeeritav hoone on ehitusloakohustuslik ja hoone asukoht võrreldes olemasoleva hoonega muutub. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, kuna Kuressaare linn on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Vastavalt ühisplaneeringule seatakse Kuressaare mereäärsele segahoonestusalale ehitiste püstitamiseks tingimused detailplaneeringuga. Seega planeeritav tegevus on kooskõlas ühisplaneeringuga ja Saaremaa vald on seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Lähiumbruses on suurema külastatavusega elamuskeskus, kauplus, spordiklubi ja korterelamute ala. Merikotka tn 10 on algatatud detailplaneering ühiskondliku hoone püstitamiseks. Planeeringualal on olemasolev tankla ja endine kauplus.

Planeeringualast ca 20 m kaugusel lõuna poolses osas asub Mullutu-Loode looduskaitseala Loode sihtkaitsevööndiga. Planeeringuala eraldab kaitstavast alast Sõrve tee (nr 3844134). Looduskaitsealal asub Keskkonnaportaali kohaselt III kaitsekategooria liigi punajalg-tildri (*Tringa totanus*) leiukoht, selle liigi ning isendite leiupaikade kaitse on hoiuala üks eesmärkidest. Looduskaitsealale on inventeeritud kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüp liigirikkad niidud lubjavaesel mullal (6270\*). Detailplaneeringu ala ega planeeritavad tegevused ei ulatu kaitstava ala territooriumile ning planeeringuga ei kavandata tegevusi, mille mõjud võiksid ulatuda looduskaitsealale või selle kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüpidele, ehitus- ning lammutustööde käigus tuleks arvestada punajalg-tildri pesitsusperioodiga. Ühisplaneeringu kohaselt on tegemist mereäärse segahoonestusalaga, kus inimtegevusest tulenevad mõjud on juba olemasolevad. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist inimkoormuse suurenemist kaitsealale, kuna ehitus toimub juba olemasoleva tankla vahetus läheduses ning sellega ei kaasne inimeste arvu tõusu selles piirkonnas.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole praegusel juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

## D. Kokkuvõte

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 07.12.2022 lepingu nr 2-7.7/398-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 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. Algatada Kuressaare linnas Sõrve tee 2 detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärihoone püstitamiseks ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

2. Detailplaneeringu nimetus on „Sõrve tee 2 detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,3 ha vastavalt korralduse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale nr 2.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)  
Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)  
Aivar Rahno  
vallasekretär