



OTSUS

Kuressaare

29. veebruar 2024 nr 1-3/7

Kuressaare linnas Ravila tn 2a detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 22.11.2023 nr 5-2/6287-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Ravila tn 2a (katastritunnus 34901:010:0349) ja Aia tn 25 (katastritunnus 34901:010:0142) katastriüksustel. Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks.

Planeeringualasse ei kaasata tervet Aia tn 25 katastriüksust, kuna ehitusõigust kavandatakse peamiselt Ravila tn 2a katastriüksusele ja vähesel määral Aia tn 25 katastriüksusele. Planeeringuala suurus on ca 0,4 ha ja see hõlmab Kuressaare linnas Ravila tn 2a (katastritunnus 34901:010:0349, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2895 m²) ja osaliselt Aia tn 25 (katastritunnus 34901:010:0142, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 24 769 m²), planeeringuala on toodud käesoleva otsuse lisas 1 toodud asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Ravila tn 2a detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Aia tn 25 katastriüksusel asub ehtisregistri andmetel haigla, majandushoone, hapnikujaam ja parklad, Ravila tn 2a katastriüksusel hooldekodu ja garaaž. Planeeringualal detailplaneering puudub. Planeeringualale on juurdepääs avaliku transpordimaa sihtotstarbega Ravila tänav L1 katastriüksuse (katastritunnus 34901:010:0567) kaudu. Ravila tn 2a kinnistut läbib avaliku kasutusega 3492053 Aia-Ravila kergliiklustee. Planeeringuala piirneb lisaks Ravila tänav L1 katastriüksusele ärimaa sihtotstarbega Aia tn 29a katastriüksusega (katastritunnus 34901:001:0170) ja ülejäänud Aia tn 25 (katastritunnus 34901:010:0142, ühiskondlike ehitiste maa 100%) katastriüksusega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale sideehitise kaitsevöönd, surveseadme kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd ja Maa-ameti lennunduskaardi alusel jääb planeeringuala lennuvälja piirangupinna alale. Planeeringuala piirneb lõuna küljest Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealaga.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub Ravila tn 2a katastriüksus kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal ja Aia tn 25 katastriüksus asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbega alal.

Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Lubatud sihtotstarve on ärimaa. Detailplaneeringuga kavandatakse kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alale ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarvet, seega kavandatav tegevus ei ole üldplaneeringuga

kooskõlas. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ravila tn 2a katastriüksustel maakasutuse juhtotstarve asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbeks.

Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala hõlmab üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tervishoiu- ja hoolekandeesutuse maad, teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad, spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad, usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Üldplaneeringus ei eristata ühiskondlikku maad kuuluvuse järgi munitsipaal-, riigi või eraomandisse. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa, ärimaa ja riigikaitsemaa.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt kavandatakse ehitusseadustiku alusel ehitusloakohustusliku hoone ehitusõigust Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Planeeritav haigla juurdeehitus on olemuselt tervishoiuehitus. Maakatastriseaduse § 18 1 lõike 12 p 1 kohaselt määratakse tervishoiuehitiste aluse maa puhul katastriüksuse sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa. Kavandatav tegevus ei vasta kehtiva üldplaneeringu tingimustele, kuna kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal ei ole ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarvet lubatud. 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. Algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks, kuna kaubandus-teenindusala juhtotstarbega ala muudetakse asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbeks terve Ravila tn 2a katastriüksuse osas. Tulenevalt eelnevast on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Saaremaa 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.

Haigla juurdeehituse rajamise eesmärgiks on luua ühtse heaoluteenuste keskuse terviklahendus. Uue korpuse rajamine võimaldab rekonstrueerida Kuressaare Haigla tänase hoonetekompleksi kaasaja nõuetele vastavaks tervise- ja heaolu teenuste kompleksiks. Uus, kaasaegne ning energiasäästlik korpus võimaldab Saare maakonna patsientidele kaasaegse statsionaarse, ambulatoorse ning päevaravi teenuse pakkumist ning võimaldab vabastada olemasolevad hooneosad sotsiaal- ja hooldusteenuste osutamiseks. Juurdeehitus võimaldab tänase Ravila tn 2a paikneva erihooldekodu teenused ümber paigutada olemasoleva Kuressaare Haigla SA hooldekodu üldhooldusteenuste juurde, mis parandab oluliselt teenuse kvaliteeti. Samuti paraneb haiglaravi kvaliteet. Eeldatavalt moodustab planeeritav juurdeehitus koos haigla olemasoleva kompleksiga ühtse arhitektuurse terviku ning sobitub keskkonda nii kasutusotstarbe kui väljakujunenud hoonestustiili osas. Haigla juurdeehituse rajamine on avalikes huvides, kuna haiglakompleksis tervikuna pakutakse kogu Saare maakonna elanikkonna jaoks vajalikke meditsiiniteenuseid.

Üldplaneering on kehtestatud 2012. aastal, seega piirkonna vajadused ja arengusuunad võivad ajas muutuda. Üldplaneeringuga reserveeriti maa-alad mingiks kindlaks otstarbeks, et ala oleks vajaduse korral tulevikus võimalik kasutada ettenähtud otstarbel. Maakasutuse arengusuundade kujundamisel üldplaneeringus analüüsiti väljakujunenud maakasutuse kõrval nii kehtestatud kui ka menetluses olevate planeeringutega seonduvat – elluviimispotentsiaali ja võimalikke konfliktikohti. Eelduseks oli, et ka tulevikus peab maakasutus tagama kultuurilise ja sotsiaal-majandusliku mitmekesisuse kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide

iseseisvat toimimist. Üldplaneeringus määratud juhtotstarbeid ei määrata katastriüksuste põhiselt, vaid juhtotstarve annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeeringuala piirneb asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbega alaga ja kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alaga ning üle tänava on pereelamute ala juhtotstarve. Piirkonda jääb endiselt kaubandus- ja teenindusalasid, mida saab arendada ja äriotstarbeliselt kasutada. Antud juhul on tegemist asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbe laiendamisega Ravila tn 2a katastriüksusele. Seega kehtima jääb üldplaneeringu põhimõte, et tagatud peab olema kultuuriline ja sotsiaalmajanduslik mitmekesisus kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist.

Tulenevalt eelnevast on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeritav tegevuse asukoht on sobilik, kuna sobitub piirkonna olemasoleva ja planeeritava maakasutusega, ning peab käesoleval juhul põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist.

Algatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, küll aga kavandatakse *KeHJS* § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. *KeHJS* § 6 lg 2 p 10 kohaselt tuleb anda eelhindang selle kohta, kas vastavalt infrastruktuuri ehitamise või kasutamise korral on oluline keskkonnamõju. *KeHJS* § 6 lg 2 p 22 ja vastavalt *KeHJS* § 6 lg 4 alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkonda, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi *määrus nr 224*) § 13 p 2 kohaselt tuleb eelhindang anda *KeHJS* § 6 lg-s 1 ning käesolevas määruses nimetatud juhul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni, bussi- ja autoparkide, elurajooni, staadioni, haigla, ülikooli, vangla, kaubanduskeskuse ning muude samalaadsete projektide arendamisel. *KeHJS* § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering *PlanS* § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati *KSH* eelhindang. Saaremaa Vallavolikogu on koostatud eelhindangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlike tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju Põduste luha hoiualale ja Natura 2000 aladele on kaudne (müra, potentsiaalne külastatavuse suurenemine) ning seda on võimalik ennetada mürarikaste ehitustööde kavandamisega väljapoole lindude pesitsusperioodi ning detailplaneeringus täiendavate meetmete kavandamisega ja kasutuselevõttuga külastatavuse suunamiseks väljapoole Põduste luha hoiuala. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Ravila tn 2a detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada *KSH*-d.

Saaremaa Vallavalitsus edastas vastavalt *KeHJS* § 33 lõikele 6 ning *PlanS* § 81 lõikele 1 ja § 142 lõikele 6 Keskkonnaametile, Päästeametile, Transpordiametile, Muinsuskaitseametile ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 03.01.2024 kirjaga nr 5-2/54-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

Keskkonnaamet oma 23.01.2024 kirjas nr 6-2/24/140-2 on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju *KeHJS* § 2² mõistes ning *KSH* algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnaametil puuduvad ettepanekud lähteseisukohtadele, kuid toob välja järgmised ettepanekud:

1. Tuuakse välja täiendavaid *KeHJS* punkte, mida tuleb *KSH* eelhindamisel arvestada, kuna käesoleva detailplaneeringu *KSH* eelhindang kavandab haigla juurdeehituse rajamist ning

hilisemat kasutamist ja selleks juurdepääsuteede planeerimist. Määruse nr 224 § 13 punkti 8 kohaselt tuleb anda eelhinnang tee rajamise või laiendamise korral, välja arvatud teerajatiste, mahaõitute, ohutusaarte, kiirendus- ja aeglustusradade, pöördeladade, tagasipöörde kohtade, ülekäigukohtade, objekti ligipääsuks vajaliku tee, teepeenral asetsevate jalg- ja jalgrattateede, puhkekohtade ja parklate rajamine või laiendamine ning KeHJS § 6 lõike 1 punktis 13 nimetatud juhul.

2. Palutakse muuta eelhinnangus kaitsealuste liikide käsitlemise asukohta, kuna ei ole Naturaga seotud. Tuuakse välja, et neid ei hinnata „Eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku alale“ peatükis, vaid peaks olema eraldi punkti all „Mõju kaitstavatele loodusobjektidele“.

3. Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal, tuleb pöörata tähelepanu ka ehitusaegse veereostuse ohu vältimisele. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemine (veeseadus § 35 lg 1).

Vallavalitsus on otsust täiendanud vastavate KeHJS punktidega. Otsust ei ole täiendatud määruse nr 224 § 13 punkti 8 osas, kuna planeeringualale kavandatav tee on objekti ligipääsuks vajalik. Kaitstava taime käsitlemist eelhinnangus ei muudetud, kuna KeA poolt toodud peatükkide nimetusi ei ole eelhinnangus toodud, vaid peatüki pealkiri on „Natura 2000 võrgustiku alad ja muud kaitstavad loodusobjektid planeeringualal, kavandatava tegevuse eeldatav mõju“. Seega eelhinnangus ei ole kaitstavad taimed seotud Naturaga. Kaitsmata põhjaveega ala osas on otsust täiendatud.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma 19.01.2024 kirjas nr 14-3/52-1 on seisukohal, et:

1. detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning KSH-d ei ole põhjust algatada. Samas märgib, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on detailplaneeringu koostamise käigus võimalik määrata vajalikud keskkonnanõuete tagavad nõuded. Eeltoodust tuleb planeeringu koostamisel lähtuda.

2. KeHJS § 33 lõike 5 punkti 3 kohaselt tuleb asjaolude hindamisel lähtuda eeldatavalt mõjutatavast elanikkonnast, kuid KSH eelhinnangust ei nähtu, et mõju hindamisel oleks lähtutud piirkonnas elavatest inimestest, eelkõige arvestades lisanduvat liikluskoormust ja palutakse eelhinnangut eelneva osas täiendada.

Vallavalitsus on käesolevat otsust Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi seisukohast tulenevalt täiendanud ja nende seisukohta arvestatakse detailplaneeringu koostamisel.

Muinsuskaitseamet oma 17.01.2024 kirjas nr 5.1-17.5/9-1 toob välja, et Kuressaare haigla olemasolevad lõunapoolsemad hooneosad (korpused) Aia tn 25 ja Aia tn 25a kinnistutel on XX saj. arhitektuuri nimekirjas arvel potentsiaalse mälestisena (objekt nr 1593). Muinsuskaitseamet on seisukohal, et hoonet on ulatuslikult laiendatud korpuste lisamisega põhja poole ja detailplaneeringuga kavandatakse hoone laiendamist sarnaste põhimõtete alusel. Sellest tulenevalt ei ole kavandataval juurdeehitusel olulist mõju XX saj. arhitektuuri nimekirjas arvel oleva hooneosa väärtustele ja mõjule linnaruumis. Muinsuskaitseamet ei esita täiendavaid ettepanekuid detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise osas ja ei pea vajalikuks osaleda edasises detailplaneeringu menetluses, kuid soovib olla kaasatud detailplaneeringu järgse projektlahenduse menetluses.

Transpordiamet oma 30.01.2024 kirjaga nr 7.2-3/24/130-2 KSH osas seisukohta ei võtnud, vaid esitas järgmised kommentaarid:

1. planeeringuala asub Kuressaare lennuvälja lähiümbruse sisemises horisontaalpiirangupinnas, mille kõrgus maapinnast arvestatuna on 44 meetrit;

2. Kuressaare haigla kõrval asub kopteriväljak. Palume võimalike hoonestusest kõrgemate objektide (nt mastid, korstnad, kraanad) märgistus- ja valgustustingimused Transpordiametiga täiendavalt kokku leppida;

3. palume hoone planeerimisel ja projekteerimisel arvestada kopteriväljaku kasutamisega kaasneva võimaliku müra ja vibratsiooniga.

Transpordiameti ning Muinsuskaitseameti esitatud seisukohtadega on arvestatud ja otsust on täiendatud.

Päästeametil 11.01.2024 kirja nr 7.2-3.4/49-2 kohaselt ettepanekud ja vastuväited detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõule puuduvad.

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.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 15.12.2023 kirjaga nr 5-2/6287-2 ning 12.02.2024 kirjaga nr 5-2/6287-3.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 15.02.2024 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/15-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000), koostaja on KOMPRO OÜ (info@kommunaalprojekt.ee, tel 453 3237) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil www.saaremaavald.ee ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 128 lõike 1 ja 142 lõike 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kuressaare linnas Ravila tn 2a detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Ravila tn 2a detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,4 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale 3.
6. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab.

Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees