



OTSUS

Kuressaare

25.04.2024 nr 1-3/24

Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 II detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 25.01.2024 nr 5-2/439-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Vallimaa tn 6 katastriüksusel (katastritunnus 34901:007:0295, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 942 m²). Planeeringuala suurus on ca 0,09 ha, planeeringuala on toodud otsuse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Vallimaa tn 6 II detailplaneering.

Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks olemasolevate hoonete lammutamine, ehitusõiguse määramine korruselamu püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtib Vallimaa tn 6 detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 29. septembri 2022. a otsusega nr 1-3/78), mille eesmärk on olemasolevate hoonete lammutamine, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoone püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine ning Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas. Detailplaneeringuga muudeti Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu kohane rida- ja korterelamuala juhtotstarve pereelamute ala juhtotstarbeks.

Ehitisregistri andmetel on katastriüksusel elamu, majandushoone ja kaev (paikvaatlusel tuvastati 2 kaevu). Detailplaneeringu algatamise taotluse alusel on hooned amortiseerunud. Planeeringualale on juurdepääs avalikult Vallimaa tänavalt. Planeeringuala piirneb elamumaa sihtotstarbega Vallimaa tn 8 (katastritunnus 34901:007:0242), Torni tn 7 (katastritunnus 34901:007:0316) ja Torni tn 5 (katastritunnus 34901:007:0351) katastriüksustega, elamumaa ja ärimaa sihtotstarbega Vallimaa tn 4 (katastritunnus 34901:007:0299, 75% elamumaa, 25% ärimaa) katastriüksusega ning munitsipaalomandis oleva Vallimaa tänav (katastritunnus 34901:007:0129, transpordimaa sihtotstarve) katastriüksusega. Planeeringualale ulatuvad sideehitise kaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd ning planeeringuala piirneb Kuressaare muinsuskaitsealaga.

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.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt 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, inimhõõtmelisus ja väikelinlikkus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on linnades nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks detailplaneeringu koostamine ning *PlanS* § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb 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 muutmiselega. 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 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 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 laiendamise, vaid sooviti muuta hoone asukohta, siis tuli koostada üldplaneeringut muutev detailplaneering. Täna 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 ellu viima ei ole asutud. Planeeringualaga piirnevale Vallimaa tn 8 katastriüksusele kavandatakse korterelamu ehitamist (esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus) ning kahest küljest piirneb planeeringuala olemasolevate korterelamutega (tegemist on ühisplaneeringu kohase rida- ja korterelamu alaga). Kortereelamu püstitamine on kooskõlas piirkonna maakasutusega ja ala oli ka varasemalt 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 üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist.

Detailplaneeringu algatamise taotluse alusel soovitakse alale planeerida 370 m² ehitisealuse pinnaga korterelamut, mis teeb krundi pindalast ca 39%. Ühisplaneeringuga rida- ja korterelamu alal maksimaalselt täisehitusprotsenti määratud ei ole, kuid tuleb lähtuda 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 m², mis moodustab koos abihoonetega krundi täisehituseks 29-30%. Seega Vallimaa tn 6 katastriüksusele soovitav ehitisealune pind ei ole kooskõlas piirkonna täisehitusprotsendiga ja detailplaneeringuga lubatakse krundi suurimaks lubatud ehitisealuseks pinnaks 280 m².

Detailplaneeringu algatamise taotluse alusel kavandatakse juurdepääsu Vallimaa tn 8 katastriüksuse poolsesse serva. Vallavalitsusele on esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus ka Vallimaa tn 8 katastriüksusele korterelamu planeerimiseks. Seega on vallavolikogu seisukohal, et juurdepääsu lahendamisel tuleb arvestada olemasolevat keskkonda ja juurdepääs tuleb lahendada ühiselt Vallimaa tn 6 ja 8 katastriüksuste piiril või Vallimaa tn 6 katastriüksuse poolsest servast.

Algatatava 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. KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhinnang. Saaremaa Vallavolikogu on koostatud eelhinnangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke 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. 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 Vallimaa tn 6 II detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada KSH-d.

Vallavalitsus edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ning PlanS § 81 lõikele 1 ja § 142 lõikele 6 Keskkonnaametile, Päästeametile, Transpordiametile, Muinsuskaitseametile ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 01.03.2024 kirjaga nr 5-2/439-3 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

Keskkonnaamet 05.03.2024 kirjaga nr 6-5/24/4130-2 on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik ning Keskkonnaametil puuduvad täiendavad ettepanekud lähteseisukohtadele ja KSH eelhindangule.

Muinsuskaitseamet 04.03.2024 kirjaga nr 5.1-17.5/91-3 toob välja, et planeeringuala asub Kuressaare muinsuskaitsealast reg nr 27011 ja muinsuskaitseala kaitsevööndist väljas kaitsevööndi piiril. Muinsuskaitseameti kaasamine detailplaneeringutega seondult on vajalik muinsuskaitsealade alusel juhul, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Tuginedes eeltoodule ei ole vajalik Vallimaa tn 6 detailplaneeringu menetlemisprotsessi Muinsuskaitseameti kaasata.

Transpordiamet 21.03.2024 kirjaga nr 7.2-3/24/3587-2 toob välja, et planeeringuala asub Kuressaare lennuvälja lähiümbruse sisemises horisontaalpiirangupinnas, mille kõrgus planeeringuala kohal on 43 meetrit arvestatuna maapinnast. Kuna kehtivas üldplaneeringus on piirkonda lubatud kuni kolmekorruselised elamud, ei mõjuta detailplaneering lennuvälja käitamise ohutust.

Päästeameti 04.03.2024 kirjas nr 7.2-3.4/1204-2 ettepanekud ja vastuväited puuduvad.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 25.03.2024 kirjaga nr 14-3/1183-1 nõustub, et juhul kui KSH eelhindangu tulemuste alusel on põhjendatult leitud, et kui detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju, ei ole vaja KSH-d 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 keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Eeltoodust lähtutakse planeeringu koostamisel.

Asutuste seisukohtasid on arvestatud ja asutuste seisukohtade on alusel käesolevat otsust täiendatud.

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 21.02.2024 kirjaga nr 5-2/439-2.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 04.03.2024 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/36-1 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 Vallimaa tn 6 II detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine korterelamu ehitamiseks ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Vallimaa tn 6 II detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,09 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