



KESKKONNAAMET

Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 17.01.2024 nr 5-2/6744-2

Meie 01.02.2024 nr 6-2/24/1030-2

Arvamus Kuressaare linnas Pikk tn 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu kohta

Esitasite Keskkonnaametile¹ planeerimisseaduse § 140 lg 3 alusel arvamuse avaldamiseks Saaremaa Vallavolikogu otsuse eelnõu „Kuressaare linnas Pikk tn 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamine“.

Otsuse eelnõu kohaselt oli detailplaneeringu eesmärgiks Pikk tn 64b jagamine neljaks krundiks, riigi reformimata maal maaüksuste moodustamine ning neile sihtotstarbe määramine ja juurdepääsutee kavandamine, Pikk tn 64b kinnistust moodustatavatele kruntidele hoonestuse kavandamine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine ning servituutide vajaduse määramine. Otsuse eelnõuga tunnistatakse osaliselt kehtetuks Kuressaare Linnavolikogu 26.03.2009 otsusega nr 12 kehtestatud Kuressaare linnas Kuressaare linnas Pikk tn 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneering (edaspidi detailplaneering) Meierei tn 3 katastriüksuse² osas. Seda seetõttu, et Meierei tn 3 katastriüksuse omanik soovib alal ajutiselt ladustada inertseid puistematerjale (kivimaterjalid, asfaldi freesipuru), mida aeg-ajalt osaliselt töödeldakse (kivimaterjali purustamine)³. Kavandatav tegevus klassifitseerub tootmismaa sihtotstarbega maakasutuse tegevusvaldkonda, mis ei ole kooskõlas kehtiva detailplaneeringuga määratud ärimaa sihtotstarbega, kuid vastaks kehtivale Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule. Kavandatava tegevuse võimaldamiseks tuleb kehtiv detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistada.

Kehtiva detailplaneeringuga on Meierei tn 3 katastriüksusele (detailplaneeringus krunt nr 7) määratud 100% ärimaa sihtotstarve ja antud ehitusõigus ühe hoone rajamiseks, krundi maksimaalse täisehitusega 30%. Krundile ei ole lubatud rajada tööstus-, tootmis- ja eluhooneid. Planeering näeb ette, et krundi planeerimisel tuleb arvestada olemasolevat haljastust. Märkimist vajavad säilitatavad puud või puudegrupid ja põõsagrupid. Keelatud on lageraie ja põhjendamatul olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Meierei tn 3 katastriüksus piirneb Põduste jõega. Detailplaneeringus on märgitud Meierei tn 3 Põduste jõe kalda piiranguvööndi ulatuseks 50 m. Juhime tähelepanu, et Põduste jõe kalda piiranguvööndi ulatus on 100 m. Meierei tn 3 katastriüksus jääb osaliselt Põduste jõe kalda

¹ Kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 17.01.2024 nr 6-2/24/1030 all

² Katastritunnus 34901:001:0061

³ Tegevuseks on Klotoid OÜ poolt Keskkonnaametile esitatud keskkonnakaitseloa taotlus nr T-KL/1015808-13 (KOTKAS menetlus nr M-122325)

veekaitsevööndisse (10 m), ehituskeeluvööndisse (50 m) ning piiranguvööndisse (100 m). Kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Ranna ja kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud⁴. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 2 sätestab, et rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Metsamaa kõlviku kindlakstegemisel on kohustuslik kasutada Eesti topograafia andmekogu andmeid, mille põhjal koostab Maa-amet Eesti põhikaardi⁵. Meierei tn 3 katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 406 m² looduslik rohumaad ja 9883 m² muu maa. Kuna antud katastriüksusel metsamaad ei ole, siis ei laiene seal ehituskeeluvöönd piiranguvööndi piirini ning ehituskeeluvööndi ulatus on kogu katastriüksusel 50 m mõõdetuna Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud Põduste jõe veepiirist.

LKS § 37 lg-s 3 on toodud kalda piiranguvööndis kehtivad kitsendused. Kalda piiranguvööndis on keelatud:

- reoveesette laotamine;
- matmispaiga rajamine;
- jäätmete töötlemiseks või ladustamiseks määratud ehitise rajamine ja laiendamine, välja arvatud sadamas;
- maavara kaevandamine;
- mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustuselal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Veekaitsevöönd on moodustatud veekogu kalda erosiooni ja hajuheite vältimiseks. Veekaitsevööndis on muuhulgas keelatud puu- ja põõsarinde raie Keskkonnaameti nõusolekuta, maaharimine, ehitamine, pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet⁶.

Keskkonnaamet on tutvunud esitatud otsuse eelnõuga ning märgib, et ei oma vastuväiteid Kuressaare linnas Pikk tn 64b ning Põduste jõe ja Ringtee vahelise ala detailplaneeringu osaliselt kehtetuks tunnistamise kohta Meierei tn 3 katastriüksuse osas, kuid toome välja järgmised tähelepanekud, millega palume edaspidi arvestada.

Saaremaa Vallavolikogu otsuse eelnõus on kirjas, et Meierei tn 3 katastriüksusele soovitakse ajutiselt ladustada inertseid puistematerjale (kivimaterjalid, asfaldi freesipuru), mida aeg-ajalt osaliselt töödeldakse (kivimaterjali purustamine) ning taaskasutatakse ehituses. Freesasfalti ladustamiseks on vajalik Keskkonnaametilt taotleda keskkonnaluba. Keskkonnaametile on nõuetele vastav keskkonnaloa taotlus esitatud ning vastavad kokkulepped keskkonnaloa väljastamise osas on saavutatud.

Keskkonnaloa taotluse (TL-KL/1015808-13) kohaselt oli kavandatud Meierei tn 3 sademeveed koguda ja juhtida piirkonnas asuva AS Saaremaa Piimatööstuse sademevee puhastussüsteemi. Vastava nõusoleku on andnud 23.09.2023 ettevõtte esindaja⁷ keskkonnaloa taotluse menetluses

⁴ LKS § 38 lg 3

⁵ Ruumiandmete seadus § 69

⁶ Veeseadus § 119

⁷ Kokkulepe on leitav KOTKAS-s dokumendina nr DM-122325-21

nr M-122325. Märgime, et Klotoid OÜ on esitatud keskkonnaloa taotluse 27.11.2023 tagasi võtnud. Seega ei saa väita, et kokkulepe keskkonnaloa väljastamise osas on saavutatud. Reaalsed tingimused tegevuseks selguvad edaspidise keskkonnaloa menetluse käigus, millega otsustatakse keskkonnaloa andmine või mitteandmine.

Samuti juhime tähelepanu, et lisaks freesasfaldi ladustamisele on keskkonnaluba vajalik ka kõigiks teisteks eelnõus nimetatud jäätmekäitlustoiminguteks (jäätmete ladustamine ja purustamine).

Keskkonnaametile teadaolevalt ning ka Maa-ameti kaardi⁸ järgi on tegevustega hõlmatud Põduste jõega piirnevad Meierei tn 1 ja Meierei tn 3 katastriüksused. Juhime tähelepanu, et Meierei tn 1 ja Meierei tn 3 katastriüksustel toimuvaks tegevuseks puudub keskkonnakaitsele luba jäätmete käitlemiseks. Kehtiva detailplaneeringuga on Meierei tn 1 katastriüksusele (detailplaneeringus krunt nr 6) määratud 100% ärimaa sihtotstarve ja antud ehitusõigus ühe hoone rajamiseks, krundi maksimaalse täisehitusega 30%. Krundile ei ole lubatud rajada tööstus-, tootmis- ja eluhooneid. Planeering näeb ette, et krundi planeerimisel tuleb arvestada olemasolevat haljastust. Märkimist vajavad säilitatavad puud või puudegrupid ja põõsagrupid. Keelatud on lageraie ja põhjendamatu olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.

Meierei tn 3 katastriüksuse osas detailplaneeringu kehtetuks tunnistamisel tuleb arvestada, et kõik looduskaitseaduse ja veeseadusega kehtestatud piirangud tegevusele jäävad kehtima. Ka edasiste tegevuste kavandamisel tuleb arvestada katastriüksuse piirnemisega Põduste jõega, asumisega Põduste jõe kaldal ja kalda kaitse eesmärkidega, milleks muu hulgas on looduskoosluste säilitamine ja inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ester Pindmaa
peaspetsialist juhataja ülesannetes
keskkonnakorralduse büroo

Elviira Vanatare 511 9817 (keskkonnakorraldus)
elviira.vanatare@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 5345 4246 (looduskasutus)
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

Melika Paljak 528 5392 (vesi)
melika.paljak@keskkonnaamet.ee

Tambet Tamm 5334 5640 (jäätmehaldus)
tambet.tamm@keskkonnaamet.ee

⁸ Maa-ameti fotoladu, pildistamise aeg 12.06.2023