

SELETUSKIRI

1.1. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala hõlmab Kuressaare linnas Tallinna tn 78 katastriüksust (katastriüksuse tunnus 34901:004:0092, pindala 2926 m², 100% elamumaa sihtotstarbega) ja Tallinna tn 80 katastriüksust (katastriüksuse tunnus 34901:004:0178, pindala 2618 m², 100% elamumaa sihtotstarbega).

Planeeringualaga piirnevad järgmised katastriüksused: Niidu tn 9a (34901:004:0170, 100% elamumaa), Tallinna tn 72 (34901:004:0143, 100% elamumaa), Tallinna tn 74 (34901:004:0144, 100% elamumaa), Tallinna tänav L6 (34901:003:0253, 100% transpordimaa), Niidu tn 9 (34901:004:0102, 100% elamumaa), Lehe tn 1 (34901:001:0184, 100% elamumaa), Tallinna tn 80a (34901:004:0177, 80% elamumaa, 20% ärimaa). Teisel pool Tallinna tänavat asuvad Tallinna tn 67 (34901:003:0259, 100% ärimaa) ja Tallinna tn 65 (34901:003:0019, 50% tootmismaa, 50% ärimaa) katastriüksused. Planeeritavaid katastriüksuseid ümbritsevad valdavalt 3-korruselised korterelamud, katastriüksuste kagukülge jääb garaažide hoone. Teisel pool Tallinna tänavat paiknevad valdavalt ärihooned. Mõlemad planeeringuala katastriüksused on hoonestamata ja osaliselt kaetud kõrghaljastusega (Tallinna tn äärne osa). Alale on rajatud olemasolev mahasõit Tallinna tänavalt. Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal.

1.2. Kehtiv üldplaneering

Planeeringuala asub kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) kohaselt rida- ja korterelamu alal. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Rida- ja korterelamualana määratletakse maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Detailplaneeringu algatamise taotluse sisuks olev tegevus ei ole kooskõlas ühisplaneeringuga ning sellega kaasneb ühisplaneeringukohase juhtotstarbe muutmise vajadus rida- ja korterelamute maast kaubandusteenindus-alaks. Ühisplaneeringu kohaselt eeldatakse kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel suurema külastajate arvuga ettevõtteid ning lubatud on ärimaa sihtotstarve. Tulenevalt eelnevast on algatatav detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt vastuolus ühisplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. PlanS § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust, koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. PlanS § 77 lõike 1 kohaselt algatab üldplaneeringu kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega, § 86 lõike 1 kohaselt teeb üldplaneeringu vastuvõtmise otsuse kohaliku omavalitsuse volikogu ning PlanS § 91 lõike 1 kohaselt kehtestab üldplaneeringu kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega. Seega ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

1.3. Kehtiv detailplaneering

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

1.4. Planeeringu lahendusettepanek

Detailplaneeringu eesmärgiks on äri- ja tootmishoone planeerimine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine. Planeeringuala suuruseks on arvestatud ca 0,6 ha ja planeeringu nimetus on Tallinna tn 78 ja 80 detailplaneering. Detailplaneeringu algatamine on vajalik PlanS § 125 lõike 1 punktist 1 tulenevalt.

Detailplaneeringu eskiislahenduse kohaselt soovitakse alale planeerida üks äri- ja tootmishoone. Hoone soovitakse jagada eraldi boksideks erinevatele äri-, teenindus- ja väiketootmisettevõtetele. Väiketootmise all mõeldakse keskkonda mittehäirivaid tootmisettevõtteid (näit. õmblustuba, kingsepp jmt). Hoone kavandatakse kuni 11 m kõrguse ja kuni 1860 m² suuruse ehitisaluse pinnaga. Juurdepääs on kavandatud olemasoleva mahasõidu kaudu Tallinna tänavalt. Parkimine kavandatakse krundisiseselt ja parkimiskohad arvutatakse vastavalt EVS 843:2016. Kavandatav hoone ühendatakse tsentraalse vee- ja kanalisatsioonisüsteemiga.

1.5. Detailplaneeringu eskiisi menetlus

Huvitatud isik esitas 06.02.2016 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse Tallinna tn 78 ja 80 katastriüksuste detailplaneeringu algatamiseks (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 06.02.2018 kirja nr 5-2/709-1 all).

Vastavalt PlanS 128 lõikele 4 pikendas Saaremaa Vallavalitsus 15.02.2018 kirjaga nr 5-2/709-2 detailplaneeringu algatamist 90 päevani selle algatamise taotluse saamisest arvates, kuna vastavalt PlanS § 142 lõikele 6 tuleb koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

Detailplaneeringu koostamise tellimiseks ja koostamise rahastamiseks on 10.04.2018 koostatud kolmepoolne haldusleping Saaremaa Vallavalitsuse, RLT Invest OÜ (huvitatud isik) ja OÜ Klotoid (detailplaneeringu koostaja) vahel.

Detailplaneeringu algatamise taotlus koos eskiislahendusega vaadati läbi Saaremaa Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakonna poolt.

Saaremaa Vallavalitsus analüüsis detailplaneeringu taotlusega soovitud maakasutuse sihtotstarbe muutmist ja kavandatava ärihoone sobivust planeeringuala ümbruskonda ning leidis, et seni sihtotstarbelise (olemasolevalt elamumaa) kasutuseta ja hoonestuseta seisnud katastriüksustele ärimaa sihtotstarbe ning äri- ja tootmishoone planeerimine sobib ümbruskonnas olemasolevate ärihoonete ja korterelamute vahele.

1.6. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisel koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

Saaremaa Vallavalitsus on koostatud eelhinnangu (käesoleva korralduse Lisa 3) põhjal seisukohal, et detailplaneeringuga kavandataval tegevusel ei ole eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilise hindamist ei ole vaja algatada, kuna:

1. planeeritav tegevus ei hõlma keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega vastavate objektide rajamist;
2. keskkonnamõju strateegilise eelhinnangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara;

3. detailplaneeringualal ega selle läheduses ei ole looduskaitseobjekte ega Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid;
4. detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulisel määral müra, soojuse, kiirguse, vibratsiooni ega lõhna teket, samuti mitte valgusreostust;
5. detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Saaremaa Vallavalitsus edastas vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile 15.03.2018 kirjaga nr 5-2/1566-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet oma 28.03.2018 kirjas nr 6-2/18/3809-2 oli seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning seetõttu ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine eeldatavalt vajalik.

Keskkonnamõju strateegilise eelhindamise tulemusel jõudis Saaremaa Vallavalitsus järeldusele, et kavandatava tegevuse elluviimisel puudub oluline keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks puudub vajadus.