



KORRALDUS

Kuressaare

30.11.2021 nr 2-3/1876

Kuressaare linnas Staadioni tn 5 detailplaneeringu algatamine

Huvitatud isik esitas 14.10.2021 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 15.10.2021 nr 5-2/5713-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Staadioni tn 5 katastriüksustel. Detailplaneeringu ala hõlmab Kuressaare linnas Staadioni tn 5 katastriüksust tunnusega 34901:014:0409 (pindala 5917 m², 100% ärimaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine ärihoonete püstitamiseks.

Detailplaneeringu ala on kokku u 0,6 ha ja detailplaneeringu nimetus on Staadioni tn 5 detailplaneering. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1.

A. Olemasolev olukord

Staadioni tn 5 katastriüksus on hoonestamata, alal asub parkla. Kõlvikuliselt koosseisult on Staadioni tn 5 katastriüksus looduslik rohumaa (3093 m²), metsamaa (1995 m²) ja muu maa (829 m²).

Planeeringuala piirneb Staadioni tn 3 (34901:014:0527, 100% ühiskondlike ehitiste maa), Kivi tn 9a (34901:014:0520, 100% ühiskondlike ehitiste maa), Kivi tn 9b (34901:014:0525, 100% ühiskondlike ehitiste maa), Staadioni tn 3a (34901:014:0523, 100% üldkasutatav maa) ja Staadioni tänava (34901:014:0532, 100% transpordimaa) katastriüksustega.

Alal kehtib Staadioni tn 1 detailplaneering (kehtestatud 2006), mille ülesandeks oli määrata krundi suurused olemasolevale tenniseväljakute kompleksile ning olemasolevale parklale.

Planeeringuala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Kinnistu lõunapoolsesse ossa ulatub keskkonnaregistri andmetel väike osa III kaitsekategooria taimeliikide levikualast. Käesoleval hetkel on valdav osa kinnistule ulatuvast levikualast koormatud pinnasehunnikutega, mistõttu on sealne levikuala hävinenud.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeritavad katastriüksused asuvad kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1, edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) kohaselt Kuressaare mereäärsel segahoonestusalal (tähistusega M). Kuressaare mereäärse segahoonestusala juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud merega piirnevale osale linnaruumist, kuhu on lubatud kavandada funktsioone, mis rikastavad ala kasutusvõimalusi. Lubatud on sotsiaalmaa, ärimaa ja elamumaa sihtotstarbed. Üldjuhul kehtib arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus. Kavandatava ärifunktsiooni sobivus Kuressaare mereäärse segahoonestusala põhieesmärkidega otsustatakse kaalutusõiguse põhimõtetel.

C. Olemasolev olukord ja kaalutlused detailplaneeringu algatamiseks

Planeeringuala naabruses asub Kuressaare linnastaadion koos tribüünihoonega Staadioni tn 6 katastriüksusel tunnusega 34901:014:0536. Staadioni tn 3 (34901:014:0527), Kivi tn L5 (34901:014:0529) ja Staadioni tn 1 (34901:014:0542) katastriüksustel asuvad tenniseväljakud, lisaks Staadioni tn 1 katastriüksusel tennisekeskus. Lisaks on lähipiirkonnas Staadioni tn 4a (34901:014:0348) ja Staadioni tn 4 (34901:014:0209) katastriüksustel hotelli hooned.

Seega on lähipiirkonnas tegemist avaliku funktsiooniga hoonete ja rajatistega, millel on kohati ühiskondlike ehitiste funktsioon, Staadioni tn 4 ja 4a puhul ka ärifunktsioon.

Saaremaa vald on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatav ärifunktsioon sobitub piirkonna maakasutuse ja hoonestuslaadiga ning rikastab mereäärse piirkonna kasutusfunktsioone.

Detailplaneering on ühisplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on kinnistule kavandatud ärihoone kompleks, mille funktsioonideks on ilu ja isikuteenuste pakkumine day-spa vormis. Hoonekompleks koosneb kahekorruselisest ärihoone mahust kinnistu lõunaosas ning ühekorruselisest abihoonest/paviljonist kinnistu põhjaosas. Hoonekompleksi saab kasutada ka ürituste korraldamiseks ning toitlustuse pakkumiseks. Hoonestus loob võimaluse ka majutusteenuse pakkumiseks. Täpne funktsioon määratakse projekti järgmises etapis.

Saaremaa valla hinnangul on tulenevalt planeeringuala asukohast mererannas ja Kuressaare linnuse läheduses tegemist linnaruumi oluliselt mõjutava objektiga. Piirkonna hoonestuse ning ümbritseva avaliku ruumi parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeringu vastu võtmist läbi viia avalik arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse läbiviimise eesmärgiks on eelkõige Kuressaare linna ilme ja keskkonna parandamine, selle kaasajastamine ja avaliku ruumi kasutatavuse parandamine ja atraktiivsemaks muutmine. Planeeritav äritegevus hoonetes on avalikkusele suunatud ja lisaks linnaruumi arhitektuuri kõrge taseme tagamisele on konkursi oluliseks eesmärgiks ka võimalikult paljude avalike huvide arvesse võtmine ja alternatiivsete lahendusvõimaluste leidmine.

Käesoleva 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 antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise läbi eelhindangu koostamise, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 12.11.2021 kirjaga nr 5-2/5713-2 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 25.11.2021 lepingu nr 2-7.7/281-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks (leping registreeritud Saaremaa valla dokumendiregistris nr 2-7.7/281-1).

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal on detailplaneeringu koostamiseks vajalik muinsuskaitseaduse § 61 lg 3 alusel koostada muinsuskaitse eritingimused, kuna planeeringuala asub Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis.

Enne detailplaneeringu vastuvõtmist on vajalik läbi viia arhitektuurivõistlus.

Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 ja § 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusealase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõiked 1 ja 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Algatada Kuressaare linnas „Staadioni tn 5 detailplaneering“, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärihoonete püstitamiseks.
2. Määrata planeeringuala ca 0,6 ha suuruses, vastavalt korralduse lisale 1.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad, vastavalt korralduse lisale 2.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Kallas
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes