



## OTSUS

Kuressaare

26.08.2022 nr 1-3/69

### **Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 22. novembril 2021. a nr 5-2/6432-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 katastriüksusel. Vastavalt esitatud taotlusele on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine äri- ja laohoonete püstitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine ning Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas. Detailplaneeringuala suurus on ca 2,4 ha ning see hõlmab Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 katastriüksust (katastriüksuse katastritunnus 34801:005:0113, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 22 814 m<sup>2</sup>) ja osaliselt Kihelkonna mnt L2 katastriüksust (katastriüksuse katastritunnus 34901:002:0136, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 19 340 m<sup>2</sup>). Detailplaneeringu nimetus on Kihelkonna mnt 22 detailplaneering.

#### **A. Olemasolev olukord**

Alal puudub kehtiv detailplaneering ning ala on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Kihelkonna mnt 22 katastriüksus 21 812 m<sup>2</sup> metsamaast, 163 m<sup>2</sup> looduslikust rohumaast ja 839 m<sup>2</sup> muust maast. Maa-alal kulgevad kuivenduskraavid ja ala on suure osa aastast liigniiske. Planeeringuala piirneb kagu poolt üldkasutatava maa sihtotstarbega Kihelkonna mnt 20 (katastritunnus 34901:002:0143) katastriüksusega, ülejäänud külgedest transpordimaa sihtotstarbega Ringtee L9 (katastritunnus 34801:005:0114, kergliiklustee) ja Kihelkonna maantee L2 (katastritunnus 34901:002:0136) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Kavandatav juurdepääs kattub olemasoleva bussipeatuse ning riigitee servas asuva parkimis-/peatumisalaga.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi *ühisplaneering*) asub planeeringuala puhkeotstarbelise ala juhtotstarbega alal. Ühisplaneeringu seletuskirja alusel on puhkeotstarbelise ala juhtotstarve antud aktiivses kasutuses rekreatsioonialadele. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa ja ärimaa. Tingimused ehitiste püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud puhkeotstarbelisele alale seatakse detailplaneeringuga.

Tulenevalt planeeritavate hoonete kasutamise otstarbest ja katastriüksuse sihtotstarbest ei ole planeeritav tegevus kooskõlas ühisplaneeringuga. Puhkeotstarbelise juhtotstarbega ala osaliselt äri- tootmishoonetega hoonestamisel ei ole tegemist maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, kuid vallavalitsuse hinnangul on tegemist olulise üldplaneeringu muutmisega planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 1 punkti 3 tähenduses. Eeltoodust tulenevalt on algatav detailplaneering üldplaneeringut muutev ja sellele kohaldatakse PlanS § 142 lg 2 alusel üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Ühisplaneeringu kaardi alusel jääb planeeringualale roheline võrgustiku ala ja seletuskirjas on toodud ruumilise arengu põhimõtted rohevõrgustiku alal: säilitada võrgustiku terviklikkus/sidusus ning vältida uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist roheline võrgustiku aladele.

### C. Kaalutlused

PlanS § 125 lõike 1 kohaselt on linnades detailplaneeringu koostamise kohustus ja vastavalt PlanS § 142 lg 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Esialgse eskiisi kohaselt oli hoonestusala paigutatud Kuressaare ringtee äärse kinnistu piirile suhteliselt lähedale ja suur osa katastriüksusest oli planeeritud hoonete ja liiklemisala tarbeks, mistõttu haljastuse osakaal roheline võrgustiku alal jäi suhteliselt väikeseks. Tulenevalt eelnevast ei olnud planeeritav tegevus kooskõlas ühisplaneeringus määratud rohevõrgustiku põhimõtetega.

2017. aastal on AB Artes Terrae OÜ poolt koostatud Kuressaare rohestruktuuri analüüs, kus on välja toodud, et Kihelkonna maantee äärsed lehtpuuenamusega metsad on metsatüübist tulenevalt olulised Ringtee puhvrina ja rohestruktuuri tugialadena ning arendustegevusel pannakse ette säilitada mets minimaalselt 30 m ribana paralleelselt Ringtee kergliiklusteega.

Huvitatud isik esitas täiendatud eskiislahenduse, mille alusel hoonestusala on kergliiklusteest 30 m kaugusel. Saaremaa vallavalitsus on seisukohal, et Kihelkonna mnt 22 katastriüksusel asuv roheala ja ka Kihelkonna mnt 20 maaüksusel säiliv ca 50 m laiune haljasriba tagavad loomastiku teeületuseks vajaliku sidususe ning seega planeeringulahendus on rohevõrgustiku osas kooskõlas ühisplaneeringuga.

Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele planeeritakse alale äri- ja laohooneid ning puhkeotstarbelise ala juhtotstarvet soovitakse muuta ettevõtlusala juhtotstarbeks. Piirkonnas asuvad nii äri- ja laohooned kui ka elukondlikud hooned. Lähim äri- ja laohoone asub ca 130 m kaugusel läänes ja ca 250 m kaugusel kagus asub tootmishoone. Lähimad elamud asuva ca 60 m kaugusel edelas ja ca 80 m kaugusel kagus. Tegemist on liigniiske alaga, mille puhkealana kasutamine oleks raskendatud. Kuressaare ringtee ääres on välja kujunenud Kuressaare linna ettevõtlusala, kus valdavalt asuvad äri- ja tootmishooned. Planeeringuala on hästi ligipääsetav ilma linnaruumi sisenemata. Esitatud eskiisi kohaselt jääb hoonestusala ja krundi piiri vahele kõrghaljastuse näol puhver. Kuna 30 m riba paralleelselt Ringtee kergliiklusteega tuleb säilitada, siis lisaks ettevõtlusala juhtotstarbele määratakse alale osaliselt ka haljasmaa juhtotstarve. Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et hoonestus sobitub piirkonda, arvestades piirkonna hoonestust ja lähipiirkonna maakasutust, ning peab käesoleval juhul põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist.

Koostatava 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 algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või punktis 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati keskkonnamõju strateegiline eelhinnang. Vallavalitsus on koostatud eelhinnangu (käesoleva 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. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algtada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Vallavalitsus saatis vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile 4. juuli 2022. a kirjaga nr 5-2/4013-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet andis oma 19. juuli 2022. a kirjas nr 6-5/22/13071-2 seisukoha, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algtamine ei ole eeldatavalt vajalik.

Kuna planeeringualal on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, siis küsiti Transpordiametilt lähteseisukohti detailplaneeringu koostamiseks. Transpordiamet oma 8. juuli 2022. a kirjas nr 7.2-2/22/13232-2 toob muu hulgas välja, et planeeringualasse tuleb lisada Kihelkonna mnt 22 kinnistuga piirnev riigitee nr 78 (Kihelkonna mnt tänava) lõik.

Tulenevalt Transpordiameti saadetud lähteseisukohtadele lisati esialgsele kavandatavale planeeringualale osaliselt kinnistuga piirnev Kihelkonna mnt tänava lõik. Varasemalt Keskkonnaametile kirjaga nr 5-2/4013-1 edastatud eelhinnangus planeeringuala laiendust ei käsitletud. Keskkonnamõjude strateegilise eelhinnangu seisukohalt ei ole tegemist olulise muudatusega, kuna tegemist on olemasoleva teemaaga ning vallavalitsuse hinnangul planeeringuala suurenemisega ei kaasne olulist negatiivset mõju. Lähtuvalt eeltoodust ei käsitleta eelhinnangus täiendavalt teemaa ala lisamist planeeringusse.

#### **D. Kokkuvõte**

Saaremaa vald leiab, et detailplaneeringuga taotletav ehitusõigus sobitub piirkonda. Detailplaneeringu algtamise 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.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 16. augustil 2022. a kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/252-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus ([vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee), tel 452 5000), koostaja on KOMPRO OÜ ([silja@kommunaalprojekt.ee](mailto:silja@kommunaalprojekt.ee), tel 53480660) ning algtaja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu ([raekoda@saaremaavald.ee](mailto:raekoda@saaremaavald.ee), tel 452 5002).

Detailplaneeringu algtamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil [www.saaremaavald.ee](http://www.saaremaavald.ee) ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 124 lõiked 2, 6 ja 10, § 125 lõiked 1 ja 2, § 126 lõike 1, § 128 lõiked 1 ja 5, ning § 142 lõiked 1 ja 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algtada Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine äri- ja laohoonete püstitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine ning Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu muutmise juhtotstarbe osas.

2. Detailplaneeringu nimetus on „Kihelkonna mnt 22 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 2,4 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte algetada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale 3.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu algetamine 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