



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 05.09.2022 nr 5-2/6432-3
Meie 24.10.2022 nr 15-3/6951-2

Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu algatamisest

Saaremaa Vallavalitsus teavitas planeerimisseaduse (PlanS) § 128 lõike 8 alusel 05.09.2022 kirjaga nr 5-2/6432-3 Rahandusministeeriumit Saaremaa vallas Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 22 detailplaneeringu (detailplaneering) algatamisest ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest. Planeeringuala suurus on ca 2,4 ha ning see hõlmab Kihelkonna mnt 22 katastriüksust (34801:005:0113) ja osaliselt Kihelkonna mnt L2 katastriüksust (34901:002:0136). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja laohoonete püstitamiseks ning liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi üldplaneering) asub planeeringuala puhkeotstarbelise juhtotstarbega alal. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa ja ärimaa. Üldplaneeringu kitsenduste kaardi alusel jääb planeeringualale roheline võrgustiku ala, kus tuleb vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 3.9 säilitada võrgustiku terviklikkus/sidusus ning vältida uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist roheline võrgustiku aladele. Tulenevalt eelnevast on algatatud detailplaneering üldplaneeringut muutev ja sellele kohaldatakse PlanS § 142 lõike 2 alusel üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 otsusega nr 1-3/69, märgime järgmist:

1. Enne detailplaneeringu lähteseisukohtade kinnitamist (detailplaneeringu algatamise otsusega) ei ole küsitud Rahandusministeeriumilt lähteseisukohtade eelnõu kohta ettepanekuid, mis on nõutud vastavalt PlanS § 81 lõikes 1. Samuti jäeti küsimata enne keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) vajalikkuse üle otsustamist Rahandusministeeriumi seisukohta vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 6. Palume edaspidi Rahandusministeeriumi kaasata alati üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise protsessi, mh küsida seisukohta nii KSH vajalikkuse kohta kui lähteseisukohtade kohta. Kohalikul omavalitsusel tuleb tagada, et detailplaneeringu koostamisse oleks kaasatud kõik asjaomased asutused.

2. Detailplaneeringu algatamise otsuses on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et puhkeotstarbelise juhtotstarbega ala osaliselt äri- tootmishoonetega hoonestamisel ei ole tegemist maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, kuid vallavolikogu hinnangul on tegemist olulise üldplaneeringu muutmisega PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 tähenduses. Juhime tähelepanu, et kui üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise toimub üle 51% Kihelkonna mnt 22 katastriüksuse ulatusest, on tegemist juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

3. Planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud roheline võrgustiku alal. Lisaks piirneb planeeritav ala Saare maakonnaplaneeringuga 2030+ määratud roheline võrgustiku koridoriga. Vastavalt maakonnaplaneeringu seletuskirja peatükile 2.4.1 tuleb linnalise asustusega alade arendamisel tagada roheline võrgustiku sidusus linnalise asula siseselt ja ka väliste rohevõrgu elementidega. Vastavalt peatükile 3.3.1 on roheline võrgustiku toimimise kõige olulisem meede võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine.

Detailplaneeringu algatamise otsuses on vallavolikogu seisukohal, et naaberkiinnistul säilitatav ca 50 m laiune haljasriba tagab loomastiku teeületamiseks vajaliku sidususe. Palume täpsustada, millise eksperdi või töö alusel on hinnang antud. Kui alus puudub, on vajalik detailplaneeringu koostamisel kaasata vastav ekspert, kes hindab rohevõrgustikku ehitamise võimalikkust ja määrab kindlaks säilitatava koridori tegeliku vajaduse.

4. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Algatatud detailplaneering on vastuolus üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ja rohevõrgustiku toimimiseks seatud tingimustega.

Vastavalt PlanS §-le 8 tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Arvestades, et PlanS kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine, on üldplaneeringu muutmise võimalik eelõige selleks, et tagada paindlikust muutuvate olude ja vajadustega arvestamisel. Ruumilise arengu kavandamisel ning valla või linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemisel on üldplaneering kohaliku omavalitsuse oluline töövahend. Üldplaneeringus sätestatud maakasutus- ja ehitustingimused on eelkõige ühiskondlik kokkulepe ning vastavalt PlanS § 74 lõikele 5 on üldplaneering detailplaneeringute koostamise aluseks. Arvestades eeltoodut, palume kohalikul omavalitsusel edaspidi põhjendada, millistel muutunud asjaoludel üldplaneeringu muutmise tugineb, sh kas esineb ülekaalukas avalik- või erahuvi üldplaneeringu muutmiseks ning milles see antud juhul seisneb. Kohalik omavalitsus peab vastavalt PlanS § 10 lõikele 1 tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse.

Palume detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) esitada Rahandusministeeriumile PlanS § 81 lõike 1 kohaselt arvamuse avaldamiseks ja PlanS § 142 lõike 4 kohaselt täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Katrin Kuusk 6113155
Katrin.Kuusk@fin.ee