



OTSUS

Kuressaare

22. detsember 2022 nr 1-3/98

Kuressaare linnas Rohu tn 4a detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 10.08.2022 nr 5-2/4552-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Rohu tn 4a katastriüksusel. Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, katastriüksustele ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks, krundi arhitektuursete tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Detailplaneeringuala suurus on ca 0,2 ha ja hõlmab Kuressaare linnas Rohu tn 4a katastriüksust (katastritunnus 71401:001:2788, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 1909 m²) ja vähesel määral Rohu tänav L2 katastriüksust (katastritunnus 34901:008:0069, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 8613 m²). Detailplaneeringu nimetus on Rohu tn 4a detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering ning ehtisregistri alusel on katastriüksusel kutseõppeasutuse õppehoone. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Rohu tn 4a katastriüksus terves ulatuses muust maast. Õuealale on rajatud asfaldiplats, pingid, liivakastid ja atraktsioonid. Kinnistu on osaliselt piiratud kivimüüri ja rajatud on kõrgekasvuline hekk ja üksikud lehtpuud. Katastriüksusele mahasõit avalikult tänavalt puudub, mistõttu on planeeringualasse võetud ka osa Rohu tänav L2 katastriüksus kõnnitee ulatuses Rohu tn 4a katastriüksuse kõrval. Planeeringuala piirneb põhja ja lääne poolt transpordimaa sihtotstarbega Rohu tänav L2 (katastritunnus 34901:008:0069), Vallimaa tänav (katastritunnus 34901:007:0129) ja Torni tänav (katastritunnus 34901:007:0119) katastriüksustega, lõuna poolt Torni tn 12 (katastritunnus 34901:007:0280, ärimaa sihtotstarve), Torni tn 12a (katastritunnus 34901:007:0013, elamumaa sihtotstarve) ja ida poolt Rohu tn 4 // 4b (katastritunnus 71401:001:2789, ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel asub planeeringualal osaliselt sideehitise kaitsevöönd, surveseadme kaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) asub planeeringuala asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal, kus on lubatud sotsiaalmaa, ärimaa, riigikaitsemaa sihtotstarbed. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala all mõistetakse tervishoiu- ja hoolekandeesutuste maad; teadus-, haridus- ja lasteasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rohu tn 4a katastriüksusel maakasutuse juhtotstarve rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimhõõtmelisus ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.

C. Kaalutlused

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

Kutseõppeasutuse õppehoone seisis kasutuseta ja Saaremaa vallal kui endisel omanikul puudus vajadus hoone kasutamiseks ja renoveerimiseks, mistõttu Saaremaa vald võõrandas Rohu tn 4a kinnistu. Saaremaa vald ei näe vajadust säilitada ühisplaneeringu kohast asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarvet.

Esitatud eskiisi alusel planeeritakse Rohu tn 4a katastriüksusele kahe korterelamu ehitusõigust. Tulenevalt planeeritavate hoonete kasutamise otstarbest ja katastriüksuse sihtotstarbest ei ole planeeritav tegevus kooskõlas ühisplaneeringuga. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Rohu tn 4a katastriüksusel maakasutuse juhtotstarve rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks. Lähipiirkonnas asuvad korterelamud ja planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Algamise taotluse kohaselt sooviti hooneid kõrgusega kuni 14 m. Krunt paikneb kortermajade ja pereelamute piiril, kus peaks olema sujuvam üleminek ühepereelamute alale. Naabruses olevad hooned on 12 m kõrgused ja madalamad. Lisaks on tegemist tänava ristmikuga, mis visuaalselt peaks olema avatud ja avara vaatekoridoriga. Tulenevalt eelnevalt on vallavalitsus seisukohal, et soovitud 14 m kõrgused hooned ei ole põhjendatud ja ei sobitu piirkonda. Parandatud eskiislahenduses on soovitud hoone kõrgust vähendatud 12,6 m peale ja uus soovitud ehitusõigus sobitub piirkonda.

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. KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (SKH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või punktis 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati keskkonnamõju strateegiline eelhindang. Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (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 Rohu tn 4a detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada KSH-d.

Saaremaa vald edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ja planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 Keskkonnaametile (KeA) ja Rahandusministeeriumile 25.10.2022. a kirjaga nr 8-5/6013-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA on oma 14.11.2022. a kirjas nr 6-2/22/20979-2 andnud seisukoha, et eeldatavalt ei kaasne Rohu tn 4a kinnistu detailplaneeringu ellurakendamisega olulist keskkonnamõju (KeHJS § 2² mõistes), mistõttu KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Samas kirjas on toodud eelhinnangu osas soovitusel ja tähelepanekud, mida on arvesse võetud ja KSH eelhinnangut on täiendatud.

Rahandusministeerium oma 16.11.2022. a kirjas nr 15-3/8522-2 palus eelnõud täiendada ja täpsemalt põhjendada üldplaneeringu muutmise vajalikkust, kaaluda planeeringuala suurendamist Rohu tänava osas, kuna katastriüksusele mahasõit hetkel puudub, ning juhib tähelepanu, et Saare maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) on kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/94 ning teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnanõuanded” on kantud maakonnaplaneeringu lahendusse. Arvestades eeltoodut palub viidata lähteseisukohtades vaid maakonnaplaneeringule. Käesolevat eelnõu on Rahandusministeeriumi seisukohast tulenevalt täiendatud ja planeeringuala on suurendatud Rohu tänavale kuni kõnnitee servani.

Tulenevalt Rahandusministeeriumi saadetud lähteseisukohtadele lisati esialgsele kavandatavale planeeringualale osaliselt kinnistuga piirnev Rohu tänava L2 tänava lõik. Varasemalt Keskkonnaametile kirjaga nr 8-5/6013-1 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 tänava ala lisamist planeeringusse.

D. Kokkuvõte

Saaremaa vald leiab, et detailplaneeringuga taotletav ehitusõigus sobitub piirkonda. Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 30.11.2022 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/378-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000), koostaja on DP Projektbüroo (alar@dpprojekt.ee, tel 511 7178) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil www.saaremaavald.ee ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 77 lõike 1 ja 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kuressaare linnas Rohu tn 4a detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.

2. Detailplaneeringu nimetus on „Rohu tn 4a detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,2 ha vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 2.
5. Mitte algetada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale nr 3.
6. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu algamine 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