



OTSUS

Kuressaare

31. august 2023 nr 1-3/62

Kuressaare linnas Rohu tn 4a detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 22. detsembri 2022. a otsusega nr 1-3/98 algatati Kuressaare linnas Rohu tn 4a detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*) ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringuala suurus on ca 0,2 ha ja see 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%).

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga krundi piire ei muudeta. Krundi kasutamise sihtotstarve on korterelamu maa. Krundile on planeeritud kaks korterelamut kõrgusega kuni 12,7 m, kuni 4-korruselised ja ehitisealuse pinnaga kuni 300 m² ühe hoone kohta. Kortерelamutele kavandatakse liftid koos liftišahtidega ja nende osad ulatuvad hoonete põhimahust kõrgemale. Seatud on kohustuslik ehitusjoon ja projekteerimispõhimõtted. Planeeritavate hoonete teenindamiseks rajatakse uued tehnovõrgud, olemasolevad likvideeritakse või tõstetakse ringi. Likvideerimisele kuuluvad olemasolevad väikevormid (liivakastid, atraktsioonid jne) ja asfaldiplatsid.

Planeeringualale on kavandatud uus mahasõit Rohu tänavalt, olemasolev juurdepääs likvideeritakse. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Olemasolevad piirded põhiosas säilitatakse, uus piire (puit- või metallaed) tuleb rajada Rohu tn 4 // Rohu tn 4b kinnistu piirile. Kõrghaljastus (puud ja hekid) säilitatakse ja määratud on ehitusaegne taimede kaitsmine.

Veevarustus ja kanalisatsioon on kavandatud tsentraalselt. Sademeveesüsteem tuleb ära lahendada tervikliku lahendusena, võimaluse korral eelistades sademevee immutamist samal alal, kus see tekib. Kui sademevett ei saa imutada, tuleb teha liitumine Tornu tn oleva sadevee torustikuga. Katastriüksust läbiv kanalisatsioonitrass kuulub likvideerimisele või vajaduse korral ümbertõstmisele koostöös AS-ga Kuressaare Veevärk. Krundil on olemasolev elektriliitumine, kuid peakaitset suurendatakse. Välisvalgustus on vajalik planeeritava juurdepääsutee ja parkimisala osas, mis lahendatakse valgustusmastidega ja/või hoone fassaadi statsionaarsete välisvalgustitega. Soojavarustus on kavandatud kaugkütte baasil. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-õhk, õhk-vesi soojuspumpa ja hoonete katustele paigaldatud päikesepaneele.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) asub planeeringuala asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal, kus on lubatud sotsiaalmaa, ärimaa ja riigikaitsemaa sihtotstarbed. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala all mõistetakse tervishoiu- ja hoolekandeaasutuse maad; teadus-, haridus- ja lasteaasutuste 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, millest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning detailplaneeringu menetluses kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ette nähtud menetlust. 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 väikelinlikkus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse (PlanS) § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Tulenevalt eelnevast on üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga erandlik võimalus, mis aitab tagada võimaluse paindlikult reageerida muutuvatele oludele ja vajadustele. Saaremaa vald kaalus kavandatud tegevuse vajadust ja võimalikkust, kuna üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peab olema pigem erandlik võimalus. Kaalutlemisel peab kohaliku omavalitsuse üksus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas valla üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve.

Üldplaneering on kehtestatud 11 aastat tagasi ning piirkonna vajadused ja arengusuunad võivad ajas muutuda, millega kaasneb paratamatult varasemate planeerimisotsuste muutmine. Senine kutseõppeasutuse õppehoone seisis kasutuseta ja Saaremaa vallal kui endisel omanikul puudus vajadus hoone kasutamiseks ja renoveerimiseks. Seetõttu Saaremaa vald võõrandas Rohu tn 4a kinnistu. Saaremaa vald ei näe vajadust säilitada üldplaneeringu kohast asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarvet.

Üldplaneeringu kohaselt oli Rohu tn 4a katastriüksuse juhtotstarve määratud krundi senisest kasutusest lähtuvalt, kuna tegemist oli kutseõppeasutuse õppehoonega. Üldplaneeringu kohaselt juhtotstarvete määramise eelduseks oli, et ka tulevikus peab maakasutus tagama kultuurilise ja sotsiaal-majandusliku mitmekesisuse kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist. Üldplaneeringus määratud juhtotstarbeid ei määrata katastriüksuste põhiselt, vaid juhtotstarve annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Detailplaneeringu realiseerumisel ei lisandu piirkonda uut juhtotstarvet, vaid planeeringualaga piirnev korterelamute juhtotstarbe ala laieneb Rohu tänavani Rohu tn 4a krundi osas. Piirkonda jääb alles asutuste ja üldkasutatavate hoonete alad. Juhtotstarbe muutmisega Rohu tn 4a katastriüksuse osas ei ole oodata senise elukeskkonna negatiivset muutust ning kehtima jääb üldplaneeringu põhimõte, mille kohaselt peab tagatud olema kultuuriline ja sotsiaalmajanduslik mitmekesisus kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist.

Lähipiirkonnas asuvad korterelamud ja planeeritav hoonestus sobitub sellesse piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Tulenevalt nõudlusest uute korterite järele, leiab Saaremaa vald olevat põhjendatud kesklinna ala segahoonestusala mitmekesistamise ja

olemasoleva infrastruktuuri juurde elamispiindade loomise. Eeltoodust tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et üldplaneeringu muutmise juhtotstarbe osas on põhjendatud.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati planeeringuala naabreid ja asjaomaseid asutusi kirjalikult 04.01.2023, maakonnalehes Saarte Hääl, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja valla veebilehel 29.12.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 12.01.2023.

Rahandusministeerium 29.06.2023 kirjaga nr 15-3/3192-2 palus lisaks detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele ja isikutele detailplaneeringu koostamisse kaasata teisel pool Rohu tänavat asuvate Rohu tn 1 katastriüksuse (katastritunnus 34901:001:0074) ja Rohu tn 3 katastriüksuse (katastritunnus 34901:007:0011) omanikke. Nimetatud katastriüksuste omanikud on algusest peale detailplaneeringu koostamisse kaasatud, kuna teisel pool tänavat asuvaid katastriüksusi loetakse samuti kaasatavateks. Detailplaneeringu eelnõu esitati naabritele, Päästeametile ja Rahandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks 10.05.2023 kirjaga nr 5-2/2868-1. Samas kirjaga teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 04.05.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 09.05.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 11.05.2023.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 25.05.-23.06.2023. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku aja jooksul arvamusi ei esitatud. Pärast avaliku väljapaneku aega esitas Rahandusministeerium 28.06.2023 kirjaga nr 15-3/3300-2 arvamuse, kus paluti detailplaneeringusse lisada üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendused ning lisada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatusettepanek. Saaremaa Vallavalitsus saatis Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, kelle valitsemisalas on alates 1. juulist 2023. a ruumilise planeerimise korraldamine, 11.07.2023 kirjaga nr 5-2/2868-3 täiendatud detailplaneeringu.

Eskiislahenduse avalikul arutelul 29.06.2023 vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 03.07.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/115-4. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd järgmiste asutustega: Elektrilevi OÜ (10.07.2023 kooskõlastus nr 8761551214), Telia Eesti AS (07.07.2022 kooskõlastus nr 38060605), Teetormaja OÜ kooskõlastus e-kirjaga 27.07.2023, AS Kuressaare Soojus (planeeringulahendus digitaalselt allkirjastatud 10.07.2022) ja AS Kuressaare Veevärk (planeeringulahendus digitaalselt allkirjastatud 06.07.2022).

E. Kokkuvõte

Saaremaa vald leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 8 järgmiselt:

1. Kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (servituudid) seadmine.
2. Hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
3. Tehnovõrkude, juurdepääsutee, piirdeaia ja parkimisala rajamine.
4. Hoonete ehitus.

5. Kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine. Juurdepääsutee, sh mahasõidud ja parkimisalad ning tehnovõrgud kuni hoonete või rajatiste liitumispunktideni rajab planeeringuala arendaja. Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) tuleb leppida kinnistu omanikul kokku tehnovõrkude valdajatega.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2, § 134 ning § 142 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Kuressaare linnas Rohu tn 4a detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo TÖÖ NR 10-22-DP, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine korterelamute ehitamiseks ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees