



## OTSUS

Kuressaare

30. märts 2023 nr 1-3/28

### **Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Huvitatud isik esitas Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (taotlus registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 6.12.2022 nr 5-2/7018-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 katastriüksustel. Detailplaneeringu ala hõlmab Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 katastriüksust katastritunnusega 34901:016:0057 (pindala 14027 m<sup>2</sup>, 100% ärimaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine kontori- ja laohoonete rajamiseks ning selleks ehituskeeluvööndi vähendamine. Lisaks arhitektuursete tingimuste, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine ja keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringu ala suurus on ca 1,4 ha ja detailplaneeringu nimetus on Roomassaare tee 5 detailplaneering. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 125 lg 1 p 1.

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

Roomassaare tee 5 katastriüksus on hoonestamata, alal asub parkla. Kõlvikuliselt koosseisult on Roomassaare tee 5 katastriüksus looduslik rohumaa 10594 m<sup>2</sup> ja muu maa 3433 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala piirneb Roomassaare tee 7 (34901:016:0056, 100% ärimaa) ja Roomassaare tee 1 (34901:001:0158, 100% transpordimaa) katastriüksustega ning Roomassaare teega (34901:015:0087, 100% transpordimaa). Üle Roomassaare tee asub Roomassaare tee 10b katastriüksus tunnusega 34901:016:0079 (100% tootmismaa).

Alal on Kuressaare Linnavalitsuse 7. aprilli 2009. a korraldusega nr 187 kehtestatud Roomassaare tee 7 detailplaneering, millega määrati krundi piirid, kuid ehitusõigust Roomassaare tee 7 krundile ei antud ja see tuleb lahendada eraldi detailplaneeringuga.

Roomassaare tee 5 asub Kuressaare Lennuvälja kaitsevööndis ning Läänemere ranna piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndis, lisaks on alal kallasrada.

Roomassaare tee 5 krundil on elektri- ja sidepaigaldised koos kaitsevöönditega.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeritav katastriüksus asub kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26. jaanuari 2012. a Kuressaare Linnavalikogu otsusega nr 1, edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) kohaselt kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ja lubatud on ärimaa sihtotstarve. Alal on lubatud tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni).

Ühisplaneeringuga ei ole alal ranna ehituskeeluvööndit vähendatud.

### C. Kaalutlused detailplaneeringu algatamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotluse materjalide kohaselt katastriüksust jagada ei soovita. Detailplaneeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit ning määratakse lubatud hoonetusala koos ehitusõigusega kontori- ja laohoonete ehitamiseks. Kavandatud on kuni 4 kontorihoone ning 2 laohoone rajamine. Laohooneid ei kasutata tootmise tarbeks. Kokku soovitakse detailplaneeringuga ehitusõigust maksimaalselt 6 hoone rajamiseks suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 2600 m<sup>2</sup> ja maksimaalse kõrgusega 6 m.

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt Kuressaare ringteelt. Parkimine on ette nähtud oma kinnistu piires. Planeeritavate hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

Planeeringuala naabruses asuvad Roomassaare tee 1 katastriüksusel Kuressaare lennuvälja hooned ja rajatised. Roomassaare tee 7 katastriüksusel on ehtisregistrisse kandmata Villa Kuus Sõlme puhkemajad. Üle tee Roomassaare tee 10b katastriüksusel asuvad tootmishooned. Lähipiirkonda jääb veel Roomassaare sadam oma sadamaehitistega.

Seega on lähipiirkonnas valdavalt tootmis- ja ärifunktsiooniga hooned. Saaremaa valla hinnangul sobitub kavandatav hoonetus olemasoleva hoonetuslaadiga ja kehtiva ühisplaneeringu juhtotstarbega.

Saaremaa vald küsis 7.12.2022 kirjaga nr 5-2/7054-1 Transpordiametilt detailplaneeringu koostamiseks lähteseisukohti, kuna planeeringuala asub Kuressaare lennuvälja kaitsevööndis. Transpordiamet oma 29.12.2022 kirjaga nr 7.2-1/22/11090-4 andis lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks ja juhtis tähelepanu, et detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Lennuliiklusteeninduse AS-i poolt koostatud aeronavigatsioonilise ekspertiisiga.

Looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 40 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul taotluse ja kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu alusel.

Seega detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt PlanS § 125 lg 1 ning LKS § 40 lg 4 p 2.

Detailplaneering on ühisplaneeringuga juhtotstarbe osas kooskõlas, kuna kavandatakse ärifunktsiooniga hooned, kuid detailplaneeringuga tehakse ettepanek ühisplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas, mistõttu detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut PlanS § 142 lg 1 p 3 ja LKS § 40 lg 4 p 2 alusel.

Vastavalt PlanS § 142 lg 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Saaremaa vald leiab, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine alal ja seeläbi ühisplaneeringu muutmise on põhjendatud, kuna ala on juba inimtegevusest mõjutatud, mitte loodusliku taimekooslusega ning lähipiirkonna hoonetus on merele lähedal. Alale on olemas juurdepääs ning tehnovõrgud. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega ei takistata läbipääsu kallasrajal. Lõpliku otsuse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise kohta teeb Keskkonnaamet peale detailplaneeringu vastuvõtmist.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju juhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamist kaaluda, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lg 1 p-des 1–3 sätestatud juhul. Saaremaa vald leidis eelhinnangu (käesoleva otsuse lisa 3) tulemusel, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlike tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Keskkonnamõju eelhinnangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et Roomassaare tee 5 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada.

Saaremaa vald küsis 3.01.2023 kirjaga nr 5-2/37-1 KeHJS § 33 lg 6 alusel Keskkonnaametilt, Rahandusministeeriumilt ja Transpordiametilt seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta.

Keskkonnaamet oli oma 26.01.2023 kirjas nr 6-2/23/127-2 lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju, ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku alale on teadaolevate andmete põhjal välistatud ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Transpordiamet vastas 25.01.2023 e-kirjaga, et on oma lähteseisukohad esitanud 29.12.2022 kirjas nr 7.2-1/22/11090-4 ja täiendavat seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse kohta ei esitata.

Rahandusministeerium 30.01.2023 kirjas nr 15-3/45-2 palus eelnõud korrigeerida kallasrajale juurdepääsu tagamise osas, loetleda lähteseisukohtades kinnisasjad, kelle omanikke kaasatakse planeeringu koostamisse ning lisada kaasatavate nimekirja Rahandusministeerium. Veel on Rahandusministeerium välja toonud, et vastavalt PlanS § 4 lg 2 p 5 tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lg 1 p 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Rahandusministeeriumi märkuste alusel on lähteseisukohti ja eelhinnangut täiendatud.

#### **D. Kokkuvõte**

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 10.02.2023 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/33-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole teada täiendavate uuringute vajadust. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus ([vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee), tel 452 5000), koostaja on OÜ Kompro ([silja@kommunaalprojekt.ee](mailto:silja@kommunaalprojekt.ee), tel 45 33 237) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu ([raekoda@saaremaavald.ee](mailto:raekoda@saaremaavald.ee), tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise 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 planeerimisseaduse § 77 lõike 1 ja 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kontori- ja laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Roomassaare tee 5 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,4 ha vastavalt otsuse lisale nr 1.

4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale nr 2.
5. Mitte algetada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisa nr 3.
6. Otsus jõustub teatavastegemisega.

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