



OTSUS

Kuressaare

26.09.2024 nr 1-3/50

Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 30. märtsi 2023. a otsusega nr 1-3/28 algatati Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringu ala hõlmab Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 katastriüksust (katastritunnus 34901:016:0057, sihtotstarve ärimaa 100%). Planeeringuala oli detailplaneeringu algatamisel ca 1,4 ha, Maa-amet on korrigeerinud Roomassaare tee 5 katastriüksuse pindala, milleks on nüüd 16688 m². Käesoleva otsusega määratakse uueks planeeringuala suuruseks ca 1,7 ha ja planeeringuala on nähtav planeeringu joonistel.

Detailplaneeringu eesmärgiks oli algatamisel ehitusõiguse määramine kontori- ja laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Käesoleva otsusega muudetakse detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine äriotstarbeliste laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringuga lahendatakse lisaks tehnovõrgud ja liikluskorraldus ning seatakse keskkonnatingimused.

Planeeringu eesmärki muudetakse ja eemaldatakse kontorihoonete ehitamise võimalus Transpordiameti poolt 25.10.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/153-4 antud sisendi alusel, mille kohaselt „Roomassaare tee 5 asub Kuressaare lennuvälja kaitsevööndis ning seega kohalduvad lennundusseaduse (edaspidi LennS) § 35² loetletud piirangud, sh on lõike 3 p 13 alusel kaitsevööndis keelatud uute ühiskasutusega hoonete ehitamine (näiteks koolid, lasteaiad, haiglad ja ärihooned), mida tuleb järgida planeerimisel, ehitamisel ja hilisemal käitamisel.“. Minemata samaaegselt vastuollu kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*) võib ehitada äriotstarbelisi laohooneid.

Planeeritava alal kehtib Roomassaare tee 7 detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavalitsuse 7. aprilli 2009. a korraldusega nr 187), mille eesmärgiks oli ala kruntideks jagamine ja ehitusõiguse täpsustamiseks tuleb koostada uus detailplaneering. Alast põhjas on Kuressaare lennuvälja lennuraja pikenduse detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22. veebruari 2007. a otsusega nr 12), mille eesmärgiks oli olemasoleva kinnistu piiride laiendamine lennuliikluse ohutuse tagamiseks seoses lõuna-põhja suunalise õhusõidukite maandumis- ja tõusuraja pikendamisega kuni 2000 m ja laiendamisega kuni 45 meetrini.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse tulemusel uusi katastriüksuseid ei moodustata ja olemasolevaid piire ei muudeta. Planeeringuga soovitakse Roomassaare tee 5 planeeritavale alale rajada äriotstarbelisi laohooneid, kus tutvustatakse ja eksponeeritakse tellijatele valmistoodangut, mida kohapeal ladustatakse ja tegeletakse vähesel määral selle hooldamisega. Lubatud on vaid vähese külastatavusega tegevused ja asutused (hoonetes võivad viibida korraga mõned üksikud inimesed). Hoonete suurim lubatud arv krundil on 6, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind

on 2500 m², hoonete suurim lubatud kõrgus kuni 4,5 m maapinnast, 1 korrus (kuni 6 m merepinnast).

Planeeritavale krundile pääseb riigi tugimaanteelt nr 76 Kuressaare ringtee olemasoleva ristumiskoha kaudu. Uut juurdepääsu ei kavandata. Parkimine on ette nähtud planeeritava kinnistu piires. Enne ehitusloa väljastamist on ette nähtud sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks kallasrajale juurdepääsuks jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil. Piirdeaedasiid krundi piirile mitte rajada. Lubatud on piirdeaiaid hoonestusala piiramiseks. Planeeritaval maa-alal puudub kõrghaljastus. Kavandada on lubatud mitmekesine ja haljastusega liigendatud ruum.

Elektritoide liitumiskilbist objektideni on ette nähtud maakaabliga. Uute hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeritav katastriüksus asub kehtiva ühisplaneeringu 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). Detailplaneering on ühisplaneeringuga juhtotstarbe osas kooskõlas, kuna kavandatakse äriotstarbelisi laohooneid.

Ühisplaneeringuga ei ole alal ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, seetõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusala ulatuses.

C. Kaalutlus

Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. *LKS* § 34 kohaselt on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul taotluse ja kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu alusel.

Detailplaneering on ühisplaneeringuga juhtotstarbe osas kooskõlas, kuna kavandatakse äriotstarbelisi laohooneid, kuid detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusala ulatuses. Detailplaneering algatati tulenevalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lg-st 1 ning *LKS* § 40 lg 4 p-st 2. Tegemist on *PlanS* § 142 lg 1 p 3 ja *LKS* § 40 lg 4 p 2 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeritav ala paikneb Roomassaare poolsaarel Kuressaare ringtee ja Sepamaa lahe vahelisel alal. Planeeringuala naabruses asuvad Roomassaare tee 1 katastriüksusel Kuressaare lennuvälja hooned ja rajatised. Roomassaare tee 7 katastriüksusel on majutushoone. Üle tee Roomassaare tee 10b katastriüksusel asuvad tootmishooned. Lähipiirkonda jääb veel Roomassaare sadam oma sadamaehitistega. Valdavaks katastriüksuste sihtotstarbeks on transpordi-, tootmis- ja ärimaa. Esineb ka maatulundusmaad. Planeeritava katastriüksuse puhul on tegemist olemasoleva ärimaaga. Juurdepääs planeeritavale alale on väga hea, tehnovõrkude liitumispunktid paiknevad läheduses. Arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust sobib kavandatav hoonestus antud piirkonda. Ala korrastamine ja kasutusele võtmine mõjub piirkonnale positiivselt.

Vastavalt *PlanS* § 142 lg 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Saaremaa Vallavolikogu leiab, et ranna

ehituskeeluvööndi vähendamine alal ja seeläbi ühisplaneeringu muutmine on põhjendatud, kuna ala on juba inimtegevusest mõjutatud, mitte loodusliku taimekooslusega ning lähipiirkonna hoonestus on merele lähedal. Alale on olemas juurdepääs ning tehnovõrgud. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega ei takistata läbipääsu kallasrajal, vaid luuakse võimalus kallasrajale pääsemiseks, kuna vastavalt detailplaneeringu elluviimiskavale tuleb enne ehitusloa väljastamist sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks kallasrajale juurdepääsuks jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil.

Planeeritav maa-ala ei paikne kaitstaval alal. Hoonestusala on kavandatud veepiirist ca 40-70 m kaugusele. Nimetatud asukohas kaitstavad elupaigatüübid puuduvad. Tegemist on peamiselt loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikuga. Maaüksus on lage, rannäärne roostunud. Kinnistu keskele on rajatud killustikkattega plats (Ehitisregistri kood 221264205) ja põhjaservas on olemasolev juurdepääsutee. Kuna hoonestus on kavandatud peamiselt olemasolevale killustikuplatsile, mõjutab ehitustegevus taimestikku vähesel määral (piirdub ehitusala lähimbrusega). Rannikul asuvaid koosluseid oluliselt ei mõjutata. Kuna alal ei ole väärtuslikku looduskooslust, ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga.

Kavandatav hoonestus sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Lähtuvalt eeltoodust ei ole vastuolu ranna eripära arvestava asutuse suunamisega. Planeeringu elluviimisel arvestatakse väljakujunenud asustusega.

Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub olemasoleva hoonestuslaadiga ja ühisplaneeringu järgse ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi 05.04.2023 kirjaga nr 5-2/2230-1, valla veebilehel 05.04.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 13.04.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 15.04.2023 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 03.04.2023 teade nr 2057814 ja KSH algatamata jätmise teade nr 2057828.

Detailplaneeringu kohta küsiti Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt 20.07.2023 kirjaga nr 5-2/4056-1 koostöötegitajaid ja kaasatavate määramist. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium tõi 08.08.2023 kirjas nr 14-3/1579-1 välja, et ei määra täiendavaid koostöötegitajaid. Koostamisse paluti kaasata planeeringualal asuva sidekaabli valdaja Telia Eesti AS.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati naabritele ja asutustele 14.09.2023 kirjaga nr 5-2/4709-1 arvamuse avaldamiseks. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 04.09.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 09.09.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 14.09.2023.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 28.09.-27.10.2023. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal saatis Keskkonnaamet 26.10.2023 kirja nr 6-2/23/127-4 ja palus planeeringus käsitleda rajatud killustikplatsi/parkla seaduslikkust. Keskkonnaamet lisas, et ehituskeeluvööndisse planeeritud jalgteed on planeeritud avalikult kasutatavaks ja selle rajamine on LKS § 38 lg 5 p 10 tulenevalt lubatud ning planeeringu lahenduse osas Keskkonnaametil vastuväiteid ja märkuseid ei olnud.

Transpordiamet 25.10.2023 kirjas nr 7.2-2/23/153-4 tõi välja, et planeeringuala asub lennuvälja kaitsevööndis ning seega kohalduvad LennS § 35² loetletud piirangud, eeltoodust lähtuvalt ei nähta võimalust kooskõlastada detailplaneeringut, millega kavandatakse kontorihoonete rajamist.

Väljaspool eskiislahenduse avaliku väljapaneku aega avaldas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 26.09.2023 kirjaga nr 14-3/2197-1 seisukoha, kus palus põhijoonist parandada/täiendada PlanS § 126 lg 2 ja lg 1 p-s 1-5 nimetatud ülesannete osas ning detailplaneeringus kasutada PlanS mõisteid, seletuskirjas välja tuua Transpordiameti tingimused või lisada kiri detailplaneeringu lisade hulka, seletuskirjas täpsustada, kas avalik juurdepääs kallasrajale on käesoleval hetkel tagatud või tuleb juurdepääs avalikult kasutatavaks määrata. Märkuste alusel täiendati detailplaneeringut ning vastus saadeti 27.10.2023 kirjaga nr 5-2/4709-4.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste tulemuste kohta avaldati teated maakonnalehes Saarte Hääl 05.12.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 06.12.2023. Eskiislahenduse avalikul arutelul 02.11.2023 vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 02.07.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/3881-2 ja Transpordiamet 19.07.2024 kirjaga nr 7.2-3/24/153-11 (kooskõlastus koos märkustega, sh paluti seletuskirja lisada, et kõrghaljastuse rajamisel ja hilisemal hooldamisel tuleb tagada, et kõrghaljastus ei läbiks Kuressaare lennuvälja lähiümbruse tõusu- ja lähenemisectori piirangupindasid).

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (27.06.2024 kooskõlastus nr 7939391202), AS-ga Kuressaare Veevõrk (kooskõlastus 02.07.2024) ja Telia Eesti AS-ga (27.06.2024 kooskõlastus nr 38977704).

Lisaks esitas väljaspool eskiislahenduse avaliku väljapaneku aega seisukoha Keskkonnaamet 19.06.2024 kirjaga nr 6-2/24/12832-2, kus palub täiendada Roomassaare tee 5 kinnistul asuva killustikuplatsi seaduslikkust tulenevalt seaduslikest alustest. Vallavalitsus 01.08.2024 vastuskirjas nr 5-2/4149-1 toob välja, et killustikuplatsi ehitusteatis nr 1811201/20400 on loetud teavitatuks 29.10.2018, vastavalt LKS § 38 lg 4 p 1¹ ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Keskkonnaamet oma 13.08.2024 vastuskirjas nr 6-2/24/12832-4 on seisukohal, et antud juhul ei rakendu LKS-is toodud § 38 lg 4 p 1¹ erand ning killustikuplatsi rajamine on olnud ebaseaduslik. Saaremaa vald on seisukohal, et killustikuplatsi rajamisele rakendub LKS § 38 lg 4 p 1¹ toodud erand, kuna killustikuplats asub Roomassaare tee 7 asuva hoone ja Roomassaare tee 1 asuva lennuvälja rajatiste vahele moodustuvast ehitusjoonest maismaa poole. Samas kuna detailplaneeringuga tehakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek hoonestusala ulatuses, siis killustikuplats jääb planeeritava hoonestusala sisse.

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavolikogu 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 4.15 järgmiselt:

- 1) vajalike notariaalsete servituutide seadmine;
- 2) arendaja rajab vajalikud kommunikatsioonid: ühiskanalisatsioon ja -veevõrk kuni krundipiirini vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele ja nendele seatakse vajadusel servituudid (projekt, ehitusluba, kasutusluba);

3) hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba). Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on krundi teenindamiseks vajalike tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni ning neile on väljastatud kasutusluba (kui ehitusseadustik seda nõuab). Enne ehitusloa väljastamist sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks kallasrajale juurdepääsuks jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil. Tehnovõrkude rajamise kulud krundipiirini katab arendaja.

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 Roomassaare tee 5 detailplaneering (KOMPRO OÜ töö nr T – 2430, toodud otsuse lisana), mille eesmärk on ehitusõiguse määramine äriotstarbeliste laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
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