



OTSUS

Kuressaare

19.06.2025 nr 1-3/36

Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 detailplaneeringu kehtestamine

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 korrigeeris Roomassaare tee 5 katastriüksuse pindala, milleks on nüüd 16 688 m². Vastuvõtmise otsusega määrati planeeringuala suuruseks ca 1,7 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks oli algatamisel ehitusõiguse määramine kontori- ja laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Vastuvõtmise otsusega muudeti detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine äriotstarbeliste laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Heakskiitmise protsessis muudeti lõplikuks eesmärgiks ehitusõiguse määramine kaubandus-, teenindus- ja laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringuga lahendatakse lisaks tehnovõrgud ja liikluskorraldus ning seatakse keskkonnatingimused. Lennuliiklusest tulenevate võimalike ohtude vältimiseks on alal lubatud vaid vähese külastatavusega tegevused ja asutused (hoonetes võivad viibida korraga mõned üksikud inimesed).

Planeeritaval 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 Linnavalikogu 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). Planeeritav krundi kasutamise sihtotstarve on kaubandus-teenindushoone maa (51%) ja laohoone maa (49%). Hoonete suurim lubatud arv krundil on 6, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 2000 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 katastriüksuse piires. Enne ehitusloa väljastamist on ette nähtud sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks kallasrajale juurdepääsuks jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil. Piirdeaedasad krundi piirile mitte rajada. Lubatud on piirdeaiad 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 Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1, edaspidi *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). Detailplaneering on ühisplaneeringuga juhtotstarbe osas kooskõlas, kuna kavandatakse äriotstarbelisi laohooneid.

Ühisplaneeringuga ei ole alal ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, seetõttu tehti detailplaneeringuga ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusala ulatuses. Detailplaneeringuga muudetakse ühisplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas, mistõttu on detailplaneering planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 1 punkti 3 ja looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt vastuolus ühisplaneeringuga ja detailplaneeringut on menetletud kui ühisplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

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. 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 (edaspidi *KeA*) nõusolekul taotluse ja kehtestatud ühisplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu alusel.

C. Detailplaneeringu kaalutlus

Detailplaneering on ühisplaneeringuga juhtotstarbe osas kooskõlas, kuid detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusala ulatuses. Detailplaneering algatati tulenevalt *PlanS* § 125 lõikest 1 ning LKS § 40 lõike 4 punktist 2. Tegemist on *PlanS* § 142 lõike 1 punkti 3 ja LKS § 40 lõike 4 punkti 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 piirkonnas 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 lõikele 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 avalikuks juurdepääsuks jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil.

Planeeritav maa-ala ei paikne kaitstaval alal. Hoonestusala on kavandatud veepiirist ca 40-100 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 lähiumbrusega). Rannikul asuvaid koosluseid oluliselt ei mõjutata. Kuna alal ei ole väärtuslikku looduskooslust, ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga.

Tegemist on piirkonnaga, kus paiknevad tootmis- ja ärihooned ning lennujaam. Kavandatav ehitustegevus ei too piirkonnas kaasa olulist liikluskoormuse kasvu ega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist mere rannikule. Peamine mõju avaldub ehitustegevuse käigus.

Planeeritava ala hoonestus on kavandatud maantee-poolsesse serva. Lähiumbruses paiknevad hooned Roomassaare tee läheduses. Seega võib öelda, et planeering järgib väljakujunenud ehitusjoont hoonestuse osas ja asustumusrit. Kavandatav hoonestus sobib mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi.

Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub olemasoleva maakasutuse ja 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 koostöötegi- ja kaasatavate määramist. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium (edaspidi *ReM*) tõi 08.08.2023 kirjas nr 14-3/1579-1 välja, et ei määra täiendavaid koostöötegi- ja kaasatavate. 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 KeA 26.10.2023 kirja nr 6-2/23/127-4 ja palus planeeringus käsitleda rajatud killustikplatsi/parkla seaduslikkust. KeA lisas, et ehituskeeluvööndisse planeeritud jalgrataste tee on planeeritud avalikult kasutatavaks ja selle rajamine on LKS § 38 lõike 5 punktist 10 tulenevalt lubatud ning planeeringu lahenduse osas KeA-l vastuväiteid ja märkuseid ei olnud.

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

Väljaspool eskiislahenduse avaliku väljapaneku aega avaldas ReM 26.09.2023 kirjas nr 14-3/2197-1 seisukoha, kus palus põhijoonist parandada/täiendada PlanS § 126 lõike 2 ja lõike 1 punktis 1-5 nimetatud ülesannete osas ning detailplaneeringus kasutada PlanS mõisteid, seletuskirjas välja tuua TRAM tingimused või lisada kiri detailplaneeringu lisade hulka, seletuskirjas täpsustada, kas avalik juurdepääs kallasrajale on käesoleval hetkel tagatud või tuleb juurdepääs avalikult kasutatavaks määrata. Eelpool toodud 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 TRAM 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 lähenemissektori piirangupindasid). Vastav tingimus on detailplaneeringu seletuskirja lisatud.

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 KeA 19.06.2024 kirjaga nr 6-2/24/12832-2, kus palus 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 lõike 4 punktile 11 ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. KeA oma 13.08.2024 vastuskirjas nr 6-2/24/12832-4 on seisukohal, et antud juhul ei rakendu LKS-is toodud § 38 lõike 4 punkti 11 erand ning killustikuplatsi rajamine on olnud ebaseaduslik. Saaremaa vald on seisukohal, et killustikuplatsi rajamisele rakendub LKS § 38 lõike 4 punktis 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.

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavolikogu 27. septembri 2024. a otsusega nr 1-3/50 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 06.03.-04.04.2025. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 14.02.2025 kirjaga nr 5-2/1081-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 14.02.2025 valla veebilehel, 20.02.2025 vallalehes Saaremaa Teataja ning 15.02.2025 maakonnalehes Saarte Hääl. Enne avaliku väljapaneku aega teavitas TRAM 05.03.2025 kirjaga nr 5-2/1081-2, et planeeringus on nende poolsete seisukohtadega arvestatud ning täiendavad märkused puuduvad. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 09.04.2025 Saaremaa vallamajas aadressil Tallinna tn 10 Kuressaare osalejaid ei olnud.

Saaremaa Vallavalitsus taotles 04.10.2024 kirjaga nr 5-2/5248-1 KeA-lt nõusolekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. KeA pikendas menetlustähtaega 05.11.2024 kirjaga nr 7-13/24/20490-2 ja 02.01.2025 kirjaga nr 7-13/24/20490-3. KeA andis 23.01.2025 kirjaga nr 7-13/24/20490-4 osalise nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala ulatuses. Nõusolek hõlmas Maa-ameti 2024. a põhikaardil näidatud olemasoleva kruusaplatsi ning platsi ida- ning lõunapoolsest küljest sisemaa poole jäävat ala. KeA tõi veel välja, et ei anna nõusolekut ehitada mistahes ehitisi Maa-ameti 2024. a põhikaardil näidatud olemasolevast killustikuga kaetud platsist/parklast mere poole. Detailplaneeringulahendusse viidi sisse muudatused lähtuvalt KeA ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekus toodule.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse menetluse käigus vähendati KeA ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku tingimustest tulenevalt detailplaneeringus planeeritud hoonestusala ja hoonete ehitisealust pinda (2500 m^2 -lt 2000 m^2 -ni). Detailplaneeringus toodud muudatused ei olnud käsitletavad planeeringu põhilahenduse muudatusena. Antud juhul on põhisisuks ehitusõiguse määramine kaubandus-, teenindus- ja laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringus toodud muudatustega ei ole planeeringu põhisisu ja eesmärgi sisu muudetud. Detailplaneeringu elluviimisel on tagatud selles toodud lahenduse terviklik toimimine ning seetõttu ei loeta teostatud muudatusi detailplaneeringu põhilahenduse muudatuseks.

Detailplaneering saadeti 08.05.2025 kirjaga nr 5-2/2863-1 kooskõlastamiseks Terviseametile, kes kooskõlastas planeeringu 15.05.2025 kirjaga nr 9.3-1/25/3930-2.

Detailplaneering esitati 10.04.2025 kirjaga nr 5-2/2335-1 Maa- ja Ruumiametile, kelle valitsemisalas on alates 1. jaanuarist 2025. a ruumilise planeerimise korraldamine, heakskiitmiseks, kes andis 28.05.2025 kirjaga nr 6-3/25/2645-3 PlanS § 142 lõike 5 ja PlanS § 90 lõike 2 alusel detailplaneeringule heakskiidu.

D. Kokkuvõte

Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 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.

Detailplaneeringu elluviimise kava kohaselt on enne ehitusloa väljastamist ette nähtud sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks kallasrajale juurdepääsuks jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil. Kuna detailplaneeringuga ei kavandata avalikuks kasutamiseks ette nähtud teid, rajatisi ega tehnovõrke, siis puudub vajadus sõlmida huvitatud isikuga haldusleping.

PlanS § 140 lõike 8 kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Kehtiv Roomassaare tee 7 detailplaneering (kehtestatud 07.04.2009. a Kuressaare Linnavalitsuse korraldusega nr 187) muutub kehtetuks sama planeeringuala hõlmava detailplaneeringu ulatuse osas.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 detailplaneering (KOMPRO OÜ töö nr T – 2430, toodud otsuse lisana), mille eesmärk on ehitusõiguse määramine kaubandus-, teenindus- ja laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees