



OTSUS

Kuressaare

26. oktoober 2023 nr 1-3/73

Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 27.06.2023 nr 5-2/3707-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Kaare tn 3 katastriüksusel. Vastavalt esialgselt esitatud taotlusele sooviti Kaare tn 3 kinnistu jagada kaheks elamumaa krundiks ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ning ridaelamu püstitamiseks. Vald leidis, et esitatud lahendusega ei ole võimalik kavandada nõutud haljastust, mänguväljakut, piisaval arvul parkimiskohtasid ja abihooneid ning ei nõustunud krundi jagamisega uue ridaelamu püstitamiseks. Eskiislahendust ja seletuskirja muudeti korduvalt ning 09.08.2023 esitati lõplikult täiendatud eskiis koos seletuskirjaga. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete ehitamiseks ning üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine rida- ja korterelamumaaks. Detailplaneeringuala suurus on ca 0,5 ha ja hõlmab Kuressaare linnas Kaare tn 3 katastriüksust (katastritunnus 34901:012:0128, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 4 819 m²). Detailplaneeringu nimetus on Kaare tn 3 detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Kaare tn 3 katastriüksusel on ehitisregistri andmete kohaselt amortiseerunud kasarm (ehitisealune pind 885 m²). Katastriüksus on kõlvikulise koosseisu järgi tervikuna muu maa. Kaare tn 3 katastriüksusele ulatuvad surveeadme kaitsevöönd, lennuvälja kaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevööndid.

Planeeringuala piirneb Arhiivi tänav L1 (34901:012:0148, 100% transpordimaa), Arhiivi tn 5 // 7 (34901:012:0045, 100% tootmismaa), Arhiivi tn 3 (34901:012:0125, 100% ärimaa) ja Kaare tänav (34901:012:0147, 100% transpordimaa) katastriüksustega.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeritav katastriüksus asub kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26. jaanuari 2012. a Kuressaare Linnavolikogu 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).

Detailplaneeringuga kavandatu ei lähe olemasoleva kaubandus-teenindusala juhtotstarbega kokku, mistõttu tehakse planeeringuga ettepanek muuta ala rida- ja korterelamuala juhtotstarbega alaks. Üldplaneeringu kohaselt mõistetakse rida- ja korterelamuala all ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Rida- ja korterelamualana määratletakse maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks

võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Olemasoleva rida- ja korterelamuala all mõistetakse välja kujunenud korterelamupiirkondi, kuhu on lubatud kavandada kuni 3-korruselisi elamuid, detailplaneeringu alusel ka ridaelamuid, lähtudes alal välja kujunenud hoonestusstruktuurist. Terviklikumad korterelamupiirkonnad planeeringualal on Smuuli, Ida-Niidu, Tuulte Roos, Marientali ja Kudjape. 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. Lubatud on ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).

C. Kaalutlused detailplaneeringu algatamiseks

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kogu planeeringuala ulatuses üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ettevõtlusalast korter- ja ridaelamumaaks. Eeltoodust tulenevalt on tegemist planeerimiseseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 1 punkti 1 kohase üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise ja detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muudvat detailplaneeringut.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringuga teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal oleva kasarmu rekonstrueerimist korterelamuks, seega kavandatav tegevus ei ole üldplaneeringuga kooskõlas. 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.

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt Kaare tänavalt ja vajaduse korral lisaks Arhiivi käik tänavalt. Kaare tn 3 kasarm on osa kunagisest piirivalve sõjaväe territooriumist, mille juurde kuulusid ka lähinaabruses asuvad kogudusehoone (kunagise kompleksi klubihoone) ja korterelamud (varasemalt ohvitseride majutamiseks mõeldud). Kõik ülalnimetatud ehitised, peale planeeritavalt rekonstrueeritava kasarmuhoone, on aktiivses kasutuses. Kasarm on mitmeid aastaid seisnud tühjalt ja kasutuseta ning territoorium on hooldamata.

Üldplaneering on kehtestatud 2012. aastal, seega piirkonna vajadused ja arengusuunad võivad ajas muutuda. Ala ei ole seni kehtiva üldplaneeringu alusel kaubandus- ja teenindusalana kasutusele võetud, millest võib eeldada, et tegemist ei ole piisavalt atraktiivse asukohaga äriotstarbelise tegevuse arendamiseks.

Planeeringuala jääb Marientali piirkonda, kus domineerivad ettevõtlus, asutused, üldkasutatavad hooned, rida- ja korterelamud. Ühisplaneeringu seletuskirja punkti 4.3 tabeli järgi on Marientali piirkond määratud terviklikumaks korterelamupiirkonnaks. Kaare tn 3 katastriüksusest põhja- ja idasuunda jäävad olemasolevad 1970.-ndatel aastatel rajatud laohooned-garaažid, kinnistust lõunasse jäävad 1950-1960.-ndatel aastatel rajatud 2- kuni 3-korruselised korterelamud, läände jäävad kahekorruseline kogudusehoone ja kahe korteriga uuselamu.

Detailplaneeringuga kavandatud kasarmu rekonstrueerimisega korterelamuks antakse piirkonnale suund ja tõuge tänapäevasema ja jätkusuutlikuma elupiirkonna poole. Planeeritavalt rekonstrueeritakse ajalooline hoone, mis muudab piirkonna ilme atraktiivsemaks ja hooldatumaks.

Lähipiirkonnas on olemas rida- ja korterelamumaa, asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala, kaubandus-teenindusala ja veidi eemal ettevõtlusala juhtotstarbega alad, ehk siis tegu on

juhtotstarbe osas mitmekülgse piirkonnaga. Kehtivad detailplaneeringud on eelkõige ettevõtlusala piirkondades. Juhtotstarbe muutmine rida- ja korterelamumaaks ühtlustaks piirkonna maakasutust.

Saaremaa vald on seisukohal, et kavandatav hoonestus sobitub olemasoleva hoonestuslaadiga ja kehtiva ühisplaneeringu juhtotstarbe muutmine rida- ja korterelamumaaks on põhjendatud. Olemasolev ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

Algatatava 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 (KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 kuni 3 sätestatud juhul, PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb sellises olukorras koostada keskkonnamõju strateegiline eelhindang. Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlike tegevusi ega keskkonnaohtlike objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid selle detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa olemasoleva kasarmuhoone asemele korterelamu kavandamine eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtudes eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et Kaare tn 3 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada.

Saaremaa Vallavalitsus saatis vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ja PlanS § 81 lõikele 1 Keskkonnaametile (KeA), Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM), Päästeametile (PäA), Transpordiametile (TRAM), AS-le Kuressaare Veevärk, AS-le Kuressaare Soojus ja Elektrilevi OÜ-le otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA oma 25.08.2023 kirjas 5-2/4468-2 on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Lisaks paluti täiendada KSH eelhindangut, mida tehti vastavalt sisendile.

ReM oma 05.09.2023 kirjaga 5-2/4468-3 nõustub KSH eelhindangu tulemusega ja on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning KSH-d ei ole põhjust algatada. Lisaks paluti täiendada KSH eelhindangut, mida tehti vastavalt sisendile.

AS Kuressaare Soojus oma 07.09.2023 kirjas nr 5-2/4468-4 edastas tehnilised tingimused. Lisaks paluti täiendada lähteseisukohtasid, mida tehti vastavalt sisendile.

TRAM oma 21.09.2023 kirjas nr 5-2/4468-5 on seisukohal, et võimaliku maksimaalse ehituskõrguse hindamiseks on vaja teostada antud planeeringut hõlmav aeronavigatsioonilise takistuse ekspertiis. Ekspertiisi valmimisel palutakse see esitada täies mahus koos kõigi lisadega Transpordiameti lennundusteenistusele. Samas toob Transpordiamet oma 26.09.2023 kirjas planeerijale välja, et „*Ekspertiisi vajaduse kaotamiseks on variant muuta planeeringus hoone kõrgus selliseks, nagu ta tänasel päeval (kinnistul olemasoleval hoonel) on ehk 17,5 meetrit. Antud kõrgusepiirang sellise variandi puhul kehtib ka hoone katusel paiknevatele*

seadmete/rajatistele ning ehitusel kasutatavale tehnikale. “. Kuna huvitatud isik tegelikkuses ei soovi algatamise taotluses toodud 19 m kõrgust hoonet, siis korrigeeriti nii seletuskirjas kui ka joonisel suurimat lubatud kõrgust ning muudeti see 17,5 m olemasolevast maapinnast. Seega hetkel puudub vajadus aeronavigatsioonilise takistuse ekspertiisi koostamiseks.

PäA, AS Kuressaare Veevärk ja Elektrilevi OÜ ei esitanud 30 päeva jooksul ettepanekuid lähteseisukohtadele.

D. Kokkuvõte

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 vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 25.07.2023 kirjaga nr 5-2/4095-1 ja 25.09.2023 kirjaga nr 5-2/5066-1 detailplaneeringu algatamise küsimuses otsuse tegemise tähtaega.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 18.09.2023 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/230-1 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 ThinkTerra OÜ (evely@thinkterra.ee, tel +372 5667 5598) 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 <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 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete ehitamiseks ning üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine rida- ja korterelamumaaks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kaare tn 3 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,5 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale 3.
6. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu algatamine 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