



Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavald.ee

Teie: 26.03.2024 nr 5-2/1748-1

Meie: 10.04.2024 nr 14-3/3411-3

### **Seisukoht Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu eelnõu kohta**

Saaremaa Vallavalitsus teatas vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 2 ja § 82 lõikele 4 Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust ning vastavalt PlanS § 85 lõikele 1 võimalusest esitada detailplaneeringu eelnõu kohta arvamust. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Detailplaneering algatati ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Saaremaa Vallavolikogu 26.10.2023 otsusega nr 1-3/73. Planeeringuala suurus on 0,72 ha ning see hõlmab Kaare tn 3 katastriüksust (katastritunnus 34901:012:0128, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 4819 m<sup>2</sup>), osaliselt Kaare tänav (katastritunnus 34901:012:0147, sihtotstarve transpordimaa 100%) ja Arhiivi tänav L1 (katastritunnus 34901:012:0148, sihtotstarve transpordimaa 100%) katastriüksuseid. Planeeringualal asub olemasolev amortiseerunud kasarmuhoone. Detailplaneeringu eesmärk on määrata ehitusõigus olemasoleva kasarmu ümberehitamiseks korterelamuks ja abihoone püstitamiseks.

Alal kehtib Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga määratud juhtotstarve rida- ja korterelamualaks. Tulenevalt eelnevast on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium juhtis 05.09.2023 kirjaga nr 14-3/1962-1 tähelepanu asjaolule, et üldplaneeringuga on lähiümbruse maakasutuse juhtotstarbeks määratud valdavalt ettevõtlusala, kus on lubatud ärimaa ja tootmismaa katastriüksuse sihtotstarbed ning palus keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnangus analüüsida piirkonnas tegutsevate äri- ja tootmisettevõtete mõju planeeritavale elukeskkonnale. KSH eelhinnangut täiendati ning eelhinnangu peatükis 4 „Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud“ on välja toodud, et piirkonnas tegutsevate äri- ja tootmisettevõtete mõju planeeritavale elukeskkonnale ei saa käesolevaga tegutsevate ettevõtete tootmis- või ettevõtlustegevuse iseloomu silmas pidades piiravaks. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 3.2 „Planeeringuala

lähipiirkonna olemasoleva olukorra kirjeldus ja analüüs“ on välja toodud, et Pihla tee 28 (katastritunnus 34901:012:0103) aadressil asuvad 1-2-korruselised tootmiskompleksi hooned, kus tegeletakse kokkupandavate puitehitiste (saunad, suvilad jne) valmistamisega ning katastriüksusel asuvad segusõlm, puidu kuivati, ladu ja kontor, töökoda-garaaž, saekaater ja puidutöökoda. Samas on seletuskirja peatükis 5.6 „Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang ja keskkonnatingimused“ välja toodud, et teadaolevalt ei ole läbiümbruses käesolevaga ettevõtteid, mille tegevusega kaasneks müra- vibratsiooni-, valgus, soojus- ja kiirgussaaste ületamist ning ehitusprojektis hinnata olemasolevast ja perspektiivsest tootmisalast põhjustatud häiringute (müra, vibratsioon, õhusaaste) ulatust ning vajadusel võtta tarvitusele meetmed häiringute leevendamiseks. Märkime, et vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimuste ning muude keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine detailplaneeringu ülesandeks. Kuna Pihla tee 28 katastriüksus asub planeeritavast korterelamu hoonestusalast 35 m kaugusel, palume detailplaneeringu koostamisel hinnata piirkonnas, eelkõige Kalevi tn 28 katastriüksuselt levivat müra ja vibratsiooni planeeringuale ja vajadusel seada leevendavad meetmed detailplaneeringuga.

2. Seletuskirja peatükis 4.1 „Kehtiva ühisplaneeringu muudatusettepanek“ on välja toodud, et käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek muuta ühisplaneeringuga määratud maakasutuse sihtotstarvet Kaare tn 3 katastriüksuse osas olemasolevast 100% ärimaast 100% elamumaaks. Märkime, et üldplaneeringuga on määratud juhtotstarbed ning vastavalt PlanS § 142 lõike 1 punktile 1 on üldplaneeringu põhilahenduse muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Ka detailplaneeringu algatamise otsuses on välja toodud, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ettevõtlusalast korter- ja ridaelamumaaks. Tulenevalt eelnevast palume üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepaneku sõnastust parandada. Sarnaselt tuleb muuta ka üldplaneeringu muudatusettepaneku skeemi 5.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ning teavitada detailplaneeringu avalikust väljapanekust ja arutelust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Katrin Kuusk

5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee