



OTSUS

Kuressaare

30.08.2024 nr 1-3/44

Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 26. oktoobri 2023. a otsusega nr 1-3/73 algatati Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuala hõlmas algselt Kaare tn 3 (katastritunnus 34901:012:0128, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 4 819 m²) katastriüksust. Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 0,5 ha vastavalt algatamise otsuse lisas nr 1 toodud asendiplaanile. Detailplaneeringu koostamise käigus on algset planeeringuala suurendatud – lisatud on osaliselt Kaare tänav (katastritunnus 34901:012:0147) ja osaliselt Arhiivi tänav L1 (katastritunnus 34901:012:0148) katastriüksused. Planeeringuala muudatus on tingitud detailplaneeringuga ette nähtud Kaare tänava haljasala rajamisest ning Kaare tn 3 katastriüksusele juurdepääsuteede ehitamisest (Kaare tänava sõidutee osa nihutamisest, kuna hetkel kulgeb see üle eraomandis oleva Kaare tn 3 katastriüksuse) ja Arhiivi tn L1 sõidutee osa võimalikust ümberehitamisest (kui teosa saab hoonete ehitamise käigus kahjustada). Käesoleva otsusega määratakse uueks planeeringuala suuruseks ca 0,72 ha ja planeeringuala on nähtav planeeringu joonistel.

Detailplaneeringu eesmärk on Kaare tn 3 katastriüksusele ehitusõiguse määramine kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete ehitamiseks ning üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine rida- ja korterelamumaaks. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnoõrkude ja -rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse tulemusel uusi katastriüksuseid ei moodustata ja olemasolevaid piire ei muudeta. Planeeringuga soovitakse aadressile Kaare tn 3 ehitusõigust olemasoleva kasarmu rekonstrueerimiseks ja laiendamiseks kuni 5-korruseliseks korterelamuks. Kaare tn 3 krundile planeeritakse üks hoonestusala, kuhu on lubatud 1 peahoone ja 2 abihoonet. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 1600 m² (peahoonel 1450 m², sh olemasolev kasarmuhoone 885 m², ja abihoonetel 150 m²), hoone suurim lubatud kõrgus peahoonel 17,5 m ja abihoonetel 5,0 m.

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevatelt avaliku kasutusega tänavatelt Kaare tänav ja Arhiivi käik. Planeeringuga on ette nähtud Kaare tänava sõidutee osa nihutamine. Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt (48 parkimiskohta). Planeeritavat krunti ei ole lubatud piirata piirdeaiaga. Piirdeaeda või hekki on lubatud rajada ainult mänguväljaku(te) ümber. Planeeringuga on ette nähtud uue madal- ja kõrghaljastuse rajamine.

Detailplaneeringu elektrilahenduse koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused. Kaare tn 3 katastriüksuse kirdenurka läbib olemasolev elektri madalpinge maakaabelliin, mis on ette nähtud säilitada. Paigaldatud on liitumis-jaotuskilp. Krundile on planeeritud tsentraalsed vee- ja kanalisatsioonilahendused, mille koostamisel on aluseks AS

Kuressaare Veevõrk poolt väljastatud tehnilised tingimused. Kaare tn 3 katastriüksuse lõunapiirist ca 12 m kaugusele jääb olemasolev tuletõrje hüdrant nr 164.

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 *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 kavandatud olemasoleva endise kasarmuhoone rekonstrueerimine korterelamuks 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. Kaalutlus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kaare tn 3 katastriüksuse ulatuses üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks ettevõtlusalast korter- ja ridaelamumaaks. Eeltoodust tulenevalt on tegemist planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 1 punkti 1 kohase üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmise ja detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat 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. Vallavalitsus kaalus kavandatud tegevuse vajadust ja võimalikkust, kuna üldplaneeringu muutmise 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 olla ajas muutunud. 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 ja uushoonestuse rajamisega antakse piirkonnale suund ja tõuge tänapäevasema ja jätkusuutlikuma elupiirkonna poole. Planeeritavalt rekonstrueeritakse ajalooline hoone, muutes selle ainulaadse ja kõrge arhitektuurse tasemega eluhooneks, luues seeläbi elupinnad ja muutes piirkonna ilme atraktiivsemaks ja hooldatumaks.

Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub olemasoleva hoonestuslaadiga. Juhtotstarbe muutmine rida- ja korterelamumaaks ühtlustaks piirkonna maakasutust.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi 06.11.2023 kirjaga nr 5-2/5998-1, menetlusosalisi korteriühistuid 06.11.2023 kirjaga nr 5-2/6000-1 ja 06.11.2023 kirjaga nr 5-2/6001-1, valla veebilehel 03.11.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 09.11.2023, maakonnalehes Saarte Hääli 07.11.2023 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 02.11.2023 teade nr 2146858 ja KSH algatamata jätmise teade nr 2146910.

Detailplaneeringu kohta küsiti Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt 15.11.2023 kirjaga nr 5-2/6186-1 koostöötegijaid ja kaasatavate asutuste määramist. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium tõi 30.11.2023 kirjas nr 14-3/3411-1 välja, et ei määra täiendavaid koostöötegijaid ega kaasatavaid.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati naabritele ja asutustele 26.03.2024 kirjaga nr 5-2/1748-1 ja naabruses asuvatele korteriühistutele 26.03.2024 kirjaga nr 5-2/1749-1 arvamuse avaldamiseks. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 25.03.2024, maakonnalehes Saarte Hääli 23.03.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 28.03.2024.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 11.04.-10.05.2024. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal saatis Keskkonnaamet 24.04.2024 kirja nr 6-2/24/8705 ning tõi välja, et täiendavad ettepanekud puuduvad ja Transpordiamet 18.04.2024 kirja nr 7.2-3/24/18054-5, kus tõi välja „*Kaare 3 kinnistu asub Kuressaare lennuvälja lähenemissektoris, mille kõrgus kinnistul on 20 meetrit. Kavandatava hoone kõrguseks on 17,5 meetrit. Tuleb arvestada, et 20 meetri kõrguspiirangut ei tohi ületada ka krundil kasutatav ehitustehnika (kraanad jms)*“.

Väljaspool avaliku väljapaneku aega avaldas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 10.04.2024 kirjaga nr 14-3/3411-3 seisukoha, milles palus täiendada detailplaneeringu seletuskirja: hinnata Pihtla tee 28 katastriüksuselt levivat müra ja vibratsiooni planeeringuale ja vajadusel seada leevendavad meetmed detailplaneeringuga, parandada sõnastust peatükis 4.1

„Kehtiva ühisplaneeringu muudatusettepanek“ osas. Märkuste alusel täiendatud detailplaneering saadeti 09.05.2024 kirjaga nr 5-2/1748-8 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile.

Väljaspool väljapaneku aega küsis täpsustava küsimuse liitumiskommunikatsioonide kohta AS Kuressaare Soojus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 04.04.2024 kiri nr 5-2/1748-2). Vallavalitsus pikendas vastamise tähtaega 17.04.2024 kirjaga nr 5-2/1748-4. Täiendatud planeeringulahenduse esitati 09.05.2024 kirjaga nr 5-2/1748-7.

Eskiislahenduse avalikul arutelul 16.05.2024 vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare olid osalejateks huvitatud isiku esindajad.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 17.06.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1767-3 ja Transpordiamet 18.06.2024 kirjaga nr 7.2-3/24/18054-7. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (15.03.2024 kooskõlastus nr 0633870015), Kuressaare Veevärk AS-ga (kooskõlastus 14.03.2024), Kuressaare Soojus AS-ga (kooskõlastus 31.05.2024) ja Telia Eesti AS (kooskõlastus 15.03.2024 nr 38731589).

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. Planeeringu elluviimisel lisandub piirkonda uusi elanikke, kes perspektiivselt loodavate sotsiaalsete sidemete kaudu suurendavad kogukonna- ja turvatunnet. Lisaks on elamupiirkonna tihendamine majanduslikult mõistlik, kuna võimaldab olemasolevat taristut tõhusamalt kasutada.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 6.2 järgmiselt:

1. Ühiste tehnorajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, tehnorajatiste ja juurdepääsuteede projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuni plan. krundi pos 1 liitumispunktini, elektrikaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaabel kuni plan. krundi pos 1 liitumispunktini, tänavavalgustus ning kõik tuletõrjervee rajatised (torustikud, mahutid, veevõtukohad, manööverdusala). Tehnovõrkude rajatised tuleb ehitada ja saada kasutusload või on kasutusteatised loetud teavitatuks enne hoonete kasutuslubade väljastamist.
2. Ehituslubade taotlemine/ehitusteatisete esitamine ühiste tehnorajatiste rajamiseks, 3490130 Kaare tänava sõiduteelõigu võimalikuks ümberehitamiseks, Kaare tänava haljasala rajamiseks ning Kaare tn 3 katastriüksusele juurdepääsuteede ehitamiseks, Arhiivi tn L1 sõidutee osa võimalikuks ümberehitamiseks, kui teosa saab hoonete ehitamise käigus kahjustada. 3490130 Kaare tänava ja Arhiivi tn L1 katastriüksuse sõidutee võimaliku ümberehitamisega ning haljasala rajamisega seotud kulud kannab planeeringust huvitatud isik.
3. Vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine.
4. Hoone(te) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine/ehitusteatisete sisseandmine. Saaremaa Vallavalitsusel ei ole kohustust detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja nendega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti.
5. Ehitusloa väljastamine Saaremaa Vallavalitsuse poolt. Avaliku tee ehitusloa taotlus on vajalik esitada hiljemalt koos hoone ümberehitamise ehitusteatisega ning hoone(te) kasutusteatisete registrisse kandmise eelduseks on teemaa nõuetekohane väljaehitamine.
6. Juurdepääsuteedele ja tehnorajatistele kasutusloa taotlemine/kasutusteatisete esitamine. Ühised tehnorajatised ja juurdepääsuteed peavad arendaja poolt olema välja ehitatud ja vajadusel kohalikule omavalitsusele üle antud enne hoonete kasutuslubade väljastamist.

7. Hiljemalt enne hoonete kasutusloa taotlemise/kasutusteatiselise esitamist on vajalik muuta maakasutuse sihtotstarve.
8. Hoone(te) kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiselise sisseandmine. Kasutuslubade väljastamine Saaremaa Vallavalitsuse poolt.

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 Kaare tn 3 detailplaneering (ThinkTerra OÜ töö nr 2/2023, toodud otsuse lisana), mille eesmärk on Kaare tn 3 katastriüksusele ehitusõiguse määramine kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoonete ehitamiseks ning üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine rida- ja korterelamumunaaks.
2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

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