



OTSUS

Kuressaare

31. august 2023 nr 1-3/61

Kuressaare linnas Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 22.09.2022 nr 5-2/5353-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksustel. Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks elamumaa kruntide moodustamine ja ehitusõiguse seadmine ühe üksikelamu ja kolme korterelamu ehitamiseks. 29.12.2022 kirjaga nr 5-2/5353-3 esitati täiendatud taotlus 4 korterelamu ehitamiseks ning 27.04.2023 esiti täiendatud eskiis ühe üksikelamu ja 4 korterelamu ehitamiseks ning planeeringualasse on kaasatud Ravila tn 33 katastriüksus ja osaliselt Ravila tänav L3 katastriüksus. Kuna osale planeeringualale on juurdepääs kavandatud välja ehitamata Paju tänavalt, siis on planeeringualasse lisatud ka juurdepääsutee osas osaliselt Paju tänav L3 ja Paju tänav 4 katastriüksused.

Planeeringuala suurus on ca 1,38 ha ja see hõlmab Kuressaare linnas Ravila tn 37 (katastritunnus 34901:005:0072, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2979 m²), Paju tn 19 (katastritunnus 71401:001:2338, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 3383 m²), Paju tn 21 (katastritunnus 71401:001:2339, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2349 m²), Ravila tn 33 (katastritunnus 34901:001:0147, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1094 m²) ja osaliselt Ravila tn L3 katastriüksuseid (katastritunnus 34901:001:0148, sihtotstarve transpordimaa 100%) ning juurdepääsutee osas osaliselt Paju tänav L3 (katastritunnus 34901:001:0128, sihtotstarve transpordimaa 100%) ja osaliselt Paju tänav 4 (katastritunnus 34901:001:0209, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksuseid. Detailplaneeringu nimetus on Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksustel on kehtiv detailplaneering „Aia tänava endise sõjaväeosa detailplaneerimisprojekt“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 28.03.1996 otsusega nr 21). Ravila tn 37 katastriüksusel asub garaaž-töökoda, Paju tn 19 katastriüksusel puhkemaja ja Paju tn 21 katastriüksusel garaaž, puurkaev ja tenniseväljak. Ravila tn 33 ja Ravila tn L3 katastriüksustel on kehtiv detailplaneering „Ravila tn 23 detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 23.01.2014 otsusega nr 3). Ravila tn 33 katastriüksusel hoonestus puudub ning planeeringualal oleva Ravila tn L3 katastriüksuse osas ei ole tee välja ehitatud. Paju tänav L3 ja Paju tänav 4 katastriüksustel on kehtiv detailplaneering „Kopteriplatsi detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 22.09.2016 otsusega nr 34) ning Paju tänav ei ole välja ehitatud.

Planeeringualale juurdepääs on riigiomandis oleva transpordimaa sihtotstarbega Ravila tn L3 katastriüksuse kaudu ning eraomandis oleva Aia tn 53a katastriüksuse (katastritunnus 34901:005:0051) kaudu. Planeeringuala piirneb ärimaa sihtotstarbega Aia tn 53b (katastritunnus 34901:005:0044) ja Aia tn 53a (katastritunnus 34901:005:0051) katastriüksustega, tootmismaa sihtotstarbega Ravila tn 37a (katastritunnus 34901:005:0066) katastriüksusega, elamumaa

sihtotstarbega Ravila tn 31 (katastritunnus 34901:001:0146), Paju tn 15 (katastritunnus 34901:001:0142), Paju tn 28 (katastritunnus 34901:001:0137) ja Paju tn 30 (katastritunnus 34901:001:0127) katastriüksustega ning ülejäänud Ravila tn L3 (katastritunnus 34901:001:0148) Paju tänav L3 (katastritunnus 34901:001:0128) ja Paju tänav 4 katastriüksuste osadega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale sideehitise kaitsevöönd, suurkaevu hooldusala ja elektripaigaldise kaitsevöönd.

Planeeringualal Ravila tn 37 katastriüksusel ja selle läheduses riigimaal on kohaliku tähtsusega jääkreostusobjekt.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) asuvad Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksused kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal ja Ravila tn 33 katastriüksus planeeritaval pereelamute alal.

Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Lubatud sihtotstarve on ärimaa. Detailplaneeringuga kavandatakse alale korterelamud, seega kavandatav tegevus ei ole üldplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksustel maakasutuse juhtotstarve rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimhõõtmelisus ja väikelinlikkus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.

Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Lubatud korruselisus on 2. Detailplaneeringuga kavandatakse pereelamute alale ühepereelamu, seega kavandatav hoone on üldplaneeringuga kooskõlas.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõike 1 kohaselt on linnades detailplaneeringu koostamise kohustus ja vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alale korterelamuid, 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.

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. Ala on seisnud osaliselt kasutuseta, hooldamata ja korrastamata. Asukoht on suurema liiklusega Aia tänavast veidi eemal. Paju tn 19 katastriüksusel asuvat olemasolevat puhkemaja on soovitud juba varem korterelamuna kasutusele võtta, kuna tegelikkuses seda hoonet kasutatakse kortermajana, kuid kehtiv üldplaneering seda ei võimalda. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksustel maakasutuse juhtotstarve osas rida- ja korterelamumaa juhtotstarbeks.

Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Üldplaneeringuga reserveeriti maa-alad mingiks kindlaks otstarbeks, et see ala oleks vajaduse korral tulevikus võimalik kasutada ette nähtud otstarbel. Maakasutuse arengusuundade kujundamisel üldplaneeringus analüüsiti välja kujunenud maakasutuse kõrval nii kehtestatud kui ka menetluses olevate planeeringutega seonduvat – elluviimispotentsiaali ja võimalikke konfliktikohti. Eelduseks oli, et ka tulevikus peab maakasutus tagama kultuurilise ja sotsiaal-majandusliku mitmekesisuse kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist. Alal kehtis enne üldplaneeringu kehtestamist „Aia tänava endise sõjaväeosa detailplaneerimisprojekt“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 28.03.1996 otsusega nr 21), mis oli eelduslikult üldplaneeringu juhtotstarbe määramise aluseks. Üldplaneeringus määratud juhtotstarbeid ei määrata katastriüksuste põhiselt, vaid juhtotstarve annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Lähipiirkonnas on olemas rida- ja korterelamumaa juhtotstarbega alad ning piirkonda jääb endiselt kaubandus- ja teenindusalasid, mida vajaduse korral saab arendada ja äriotstarbeliselt kasutada. Rida- ja korterelamumaa juhtotstarbega ala kavandatakse pereelamute ala ja kaubandus- ja teenindusalade vahele, mis on loogiline üleminek ühelt juhtotstarbelt teisele. Seega kehtima jääb üldplaneeringu põhimõte, et tagatud peab olema kultuuriline ja sotsiaalmajanduslik mitmekesisus kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist.

Asukoht korterelamule on soodne, kuna planeeringualalt on vaade Põduste jõe ja luhaalale. Kortereelamud sobituvad antud piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Tulenevalt eelnevast leiab Saaremaa vald, et üldplaneeringu muutmine on põhjendatud. Esitatud eskiisil on Ravila tn 37 katastriüksus jagatud kaheks krundiks. Katastriüksuse jagamine ja neile kahe korterelamu ehitusõiguse määramine on lubatud ainult põhjendatud ja kaalutletud detailplaneeringu lahenduse korral.

Esialgse algatamise taotluse alusel planeeriti Ravila tn 37, Paju tn 19 ja 21 katastriüksustele ühe üksikelamu ja kolme korterelamu ehitamist. Saaremaa vald on seisukohal, et kaubandus- ja teenindusalale ühepereelamumaa moodustamine ei ole põhjendatud, kuna algselt sinna alale eeldati suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Seda põhimõtet järgides saaks kaaluda alale korterelamu ehitamist, mis samuti eeldab suuremat elanike arvu kui ühepereelamu puhul. Lisaks tegi vald huvitatud isikule ettepaneku kaasata planeeringualasse Ravila tn 33 katastriüksus ja osaliselt Ravila tn L3 katastriüksus, kuna selliselt saab lahendada mõistlikumalt Ravila tn 37 katastriüksusele juurdepääsu ning Ravila tn 33 krunt nihkub edelasse teiste ühepereelamute poole, seega moodustatav tänav eraldaks Ravila tn 33 ja Ravila tn 37 katastriüksused. Vallavalitsusele esitati täiendatud eskiislahendus.

Keskkonnaportaali andmete järgi on planeeringuala reostuskolle likvideeritud, kuid pinnas võib olla endiselt saastunud. Ajapikku võib saasteainete sisaldus pinnases küll väheneda loodusliku lagunemise ja hajumise tulemusel, kuid päris elamumaa nõuetele vastavaks see ise pigem ei tervene. Kui sinna elamu soovitakse rajada, siis tuleb veenduda, et ohtlike ainete sisaldus ei ületaks elamumaa piirarvusi. Keskkonnaametil puudub informatsioon planeeringuala pinnase ohtlike ainete väärtuste kohta. Seega, enne planeeringu elluviimist tuleb tagada territooriumi pinnase vastavus ohtlike ainete sisaldusele alla piirarvu elamumaal. Selleks on vaja teha pinnase uuringud planeeringu alal, mis on toodud keskkonnaportaalis ohtlike ainete (nafta, mineraalõlid) sisalduse kohta.

Algatava 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 eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust

tulenevalt koostati KSH eelhindang. Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju Põduste luha hoiualale ja Natura 2000 aladele on kaudne (müra, potentsiaalne külastatavuse suurenemine) ning seda on võimalik ennetada mürarikaste ehitustööde kavandamisega väljapoole lindude pesitsusperioodi ning detailplaneeringus täiendavate meetmete kavandamisega ja kasutuselevõtuga külastuskoormuse suunamiseks väljapoole Põduste luha hoiuala. Planeeringualal asub Kuressaare Aia tn tehnika väeosa nr 25607 likvideeritud jääkreostuse objekt, mistõttu elamuehituse kavandamisel Ravila tn 37 kinnistule tuleb enne detailplaneeringu elluviimist täiendavalt veenduda, et ohtlike ainete sisaldus alal on vastavuses keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada KSH-d.

Saaremaa vald saatis vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ning planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 ja § 142 lõikele 6 Keskkonnaametile, Päästeametile, Transpordiametile ja Rahandusministeeriumile 29.05.2023 kirjaga nr 5-2/5353-6 selle otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

Keskkonnaamet oma 27.06.2023 kirjas nr 6-5/23/11041-2 nõustub, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Kirjas toodi välja järgmised tähelepanekud, millega palutakse arvestada:

1. Juhul, kui Paju tn 21 kinnistul asuv puurkaev ei ole tegelikkuses enam kasutuses, võib lasta puurkaevu lammutada hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omaval isikul või kui puurkaev säilitatakse ning see on edaspidi kasutuses olmevee saamiseks, tuleb põhjavee saastumise vältimiseks parkimisplats planeerida puurkaevu hooldusalast väljapoole. Samuti tuleb pöörata tähelepanu ehitusaegse veereostuse ohu vältimisele. 2. Täiendada ja parandada KSH eelhindangut Põduste luha hoiuala osas, käsitleda võimalikku müra mõju hoiualale ega sealsetele linnuliikidele, tehakse ettepanek sõnastada eelhindangus konkreetsemalt piirde vms rajamise tingimus, et piirata inimeste liikumist luhaalale. 3. Kui Ravila tn 37 kinnistule soovitakse rajada elamu, siis tuleb veenduda, et ohtlike ainete sisaldus ei ületaks elamumaa piirarvusi. 4. Otsuse eelnõust oli puudu KeHJS § 35 lg 5 p 5 kohane KSH algatamise või algatamata jätmise asjakohane põhjendus.

Rahandusministeerium oma 27.06.2023 kirjas nr 15-3/3858-2 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. Samas märgib ministeerium, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on detailplaneeringu koostamise käigus võimalik määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Samuti palub Rahandusministeerium lisaks detailplaneeringu algatamise alustele viidata ka KeHJS alustele KSH algatamata jätmiseks.

Asutuste esitatud seisukohtadega on arvestatud ja otsust on täiendatud.

Päästeamet ja Transpordiamet ei esitanud 30 päeva jooksul ettepanekuid ega seisukohti.

D. Kokkuvõte

Planeeringualal on kohaliku tähtsusega jääkreostusobjekt, millest tulenevalt on vaja teha pinnase uuringud planeeringu alal, mis on toodud keskkonnaportaalis ohtlike ainete (nafta, mineraalõlid) sisalduse kohta. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 14.10.2022 kirjaga nr 5-2/5353-2, 20.12.2022 kirjaga nr 5-2/7317-1, 28.03.2023 kirjaga nr 5-2/1935-1 ja 29.06.2023 kirjaga nr 5-2/3763-1.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 14.08.2023 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/217-1 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 Klotoid OÜ (indrek@klotoid.ee, tel 453 3723) 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 www.saaremaavald.ee ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 128 lõike 1 ja 142 lõike 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kuressaare linnas Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine korterelamute ja ühepereelamu ehitamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe muutmine ja juurdepääsutee asukoha määramine ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Ravila tn 33 ja 37 ning Paju tn 19 ja 21 detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,38 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 teatavakstegemisega.

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