



OTSUS

Kuressaare

22.05.2025 nr 1-3/25

Kuressaare linnas Ravila tn 2a detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavolikogu (edaspidi *vallavolikogu*) 29. veebruari 2024. a otsusega nr 1-3/7 algatati Kuressaare linnas Ravila tn 2a detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuala suurusega ca 0,4 ha hõlmab Kuressaare linnas Ravila tn 2a (katastritunnus 34901:010:0349, sihtotstarve ärimaa 100%) katastriüksust ja osa Aia tn 25 (katastritunnus 34901:010:0142) katastriüksusest. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Ravila tn 2a ja Aia tn 25 katastriüksused liidetakse üheks katastriüksuseks. Detailplaneeringuga kavandatakse haigla juurdeehituse rajamist praegusele Ravila tn 2a krundile. Olemasolevad hooned ja rajatised Ravila tn 2a krundil likvideeritakse, hapnikujaamale leitakse uus asukoht. Detailplaneeringuga on kavandatud ehitusõigus 1 haiglahoone ja 1 abihoone ehitamiseks. Detailplaneeringuga lubatud hoonete suurim ehitisealune pind on 2500 m², hoonete suurim lubatud kõrgus on 16,4 m (kuni 4 maapealset korrust, 1 maa-alune korrus). Hoone põhimahus on lubatud 3 korrust, mille kõrgus on kuni 13,5 m. Hoone neljas korrus tuleb lahendada tagasiastmega ning uue ja olemasoleva haiglahoone vahele luua galeriiühendus. Haiglahoone projekteeritakse arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Krundi kasutamise sihtotstarve on tervishoiuasutuse maa.

Krundile pääs on planeeritud Ravila tänavalt. Olemasolev Ravila tänava juurdepääsu asukoht on viidud üle tänava paikneva Ravila tn 1 katastriüksuse mahasõidu suhtes nihkesse. Täiendav teeninduspääs hoonet teenindavale transpordile on planeeritud Aia tänavalt olemasoleva kergliiklustee kõrvale. Alal olev avalik kergliiklustee nihutatakse planeeringuala kirdeserva. Parkimine on planeeritud hoone soklikorrusele. Haigla soklikorruse parklat hakkavad kasutama haigla töötajad. Haigla teenuse kasutajate parkla on olemasolev, juurdepääsuga Aia tänavalt olemasoleva haigla ees. Krundi kirdeserva kavandatud teede vahelisele alale on kavandatud haljastatud valgustusega pinkide ja prügikastidega puhkeala.

Ravila tn 2a krundi olemasolev elektriliitumiskilp likvideeritakse ja planeeritava juurdeehituse jaoks suurendatakse olemasolevaid Aia tn 25 peakaitsmeid või rajatakse uus liitumispunkt. Ravila tn 2a krundil on olemasolev liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Uue hoone veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Sademevee ärajuhtimiseks liitutakse sademeveekanalisatsiooniga. Küttesüsteemiks on kavandatud kaugküte. Ravila tn 2a olemasolev kaugkütte liitumine likvideeritakse ja kavandatud on uus liitumine kaugküttesüsteemiga.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering või üldplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub Ravila tn 2a katastriüksus kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal ja Aia tn 25 katastriüksus asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbega 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 kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alale ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarvet, seega kavandatav tegevus ei ole üldplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta ühisplaneeringus Ravila tn 2a katastriüksusel maakasutuse juhtotstarve asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbeks.

Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala hõlmab ühisplaneeringu seletuskirja kohaselt tervishoiu- ja hoolekandenasutuste maad, teadus-, haridus- ja lastenasutuste maad, spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad, usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Ühisplaneeringus ei eristata ühiskondlikku maad kuuluvuse järgi munitsipaal-, riigi või eraomandisse. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa, ärimaa ja riigikaitsemaa.

C. Detailplaneeringu kaalutlus

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitusseadustiku alusel ehitusloakohustusliku hoone ehitusõigust Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Planeeritav haigla juurdeehitus on olemuselt tervishoiuehitus. Maakatastriseaduse § 18¹ lõike 12 punkti 1 kohaselt määratakse tervishoiuehitiste aluse maa puhul katastriüksuse sihtotstarbeks ühiskondlike ehitiste maa. Kavandatav tegevus ei vasta kehtiva üldplaneeringu tingimustele, kuna kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal ei ole ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve lubatud.

PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 alusel on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Käesoleval juhul on tegemist üldplaneeringu juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, kuna kaubandus-teenindusala juhtotstarbega ala muudetakse asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbeks terve Ravila tn 2a katastriüksuse osas. Tulenevalt eelnevast on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga on erandlik võimalus, mis aitab tagada võimaluse paindlikult reageerida muutuvatele oludele ja vajadustele. Ühisplaneering on kehtestatud 13 aastat tagasi ning piirkonna vajadused ja arengusuunad võivad ajas muutuda, millega kaasneb paratamatult varasemate planeerimisotsuste muutmise vajaduse kaalumine. Kavandatav tegevuse vajadust ja võimalikkust on kaalutud, 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.

Kuressaare haiglal on tekkinud vajadus uue, kaasaegse ning energiasäästliku korpuse rajamiseks, mis võimaldab maakonna patsientidele kaasaegse statsionaarse, ambulatoorse ning päevaravi teenuse pakkumist ning võimaldab vabastada olemasolevad hooneosad sotsiaal- ja hooldusteenuste osutamiseks. Uue korpuse ehitus on kavandatud lähtuvalt haigla arengukavast „Sihtasutuse Kuressaare Haigla funktsionaalne arengukava II etapp“, mis on kinnitatud terviseministri 04.10.2023 käskkirjaga nr 136. Arengukavas loetletud funktsionaalsete puuduste likvideerimiseta ei ole võimalik pakkuda üldhaigla poolt osutatavaid tervishoiuteenuseid vastavalt kaasaja nõuetele.

Ühisplaneeringus on tänane Ravila tn 2a katastriüksuse juhtotstarve eelduslikult määratud krundi senisest kasutusest lähtuvalt, kuna tegemist oli varasemalt külalistemajaga. Praegu on hoone kasutusel hooldekoduna.

Haigla juurdeehituse rajamise eesmärgiks on luua ühtse heaoluteenuste keskuse terviklahendus. Uue korpuse rajamine võimaldab rekonstrueerida Kuressaare haigla praeguse hoonetekompleksi kaasaja nõuetele vastavaks tervise- ja heaolu teenuste kompleksiks. Uus, kaasaegne ning energiasäästlik haigla korpus võimaldab Saare maakonna patsientidele kaasaegse statsionaarse, ambulatoorse ning päevaravi teenuse pakkumist ning võimaldab vabastada olemasolevad hooneosad sotsiaal- ja hooldusteenuste osutamiseks. Juurdeehitus võimaldab praeguse Ravila tn 2a paikneva erihooldekodu teenused ümber paigutada olemasoleva Kuressaare Haigla SA hooldekodu üldhooldusteenuste juurde ning paraneb haiglaravi kvaliteet. Planeeritav juurdeehitus moodustab koos haigla olemasoleva kompleksiga ühtse arhitektuurse terviku ning sobitub keskkonda nii kasutusotstarbe kui ka väljakujunenud hoonestusstiili osas. Välialade ja hoone hea arhitektuurse lahenduse saamiseks on korraldatud arhitektuurikonkurss. Haigla juurdeehituse rajamine on avalikes huvides, kuna haiglakompleksis tervikuna pakutakse kogu Saare maakonna elanikkonna jaoks vajalikke meditsiiniteenuseid. Haigla juurdeehituse asukoha valikul on määravaks selle funktsionaalne seotus olemasoleva haigla hoonega, kuna planeeritavas asukohas on see võimalik siduda olemasoleva haiglakompleksiga üheks tervikuks.

Ühisplaneeringuga reserveeriti maa-alad mingiks kindlaks otstarbeks, et ala oleks vajaduse korral tulevikus võimalik kasutada ettenähtud otstarbel. Maakasutuse arengusuundade kujundamisel üldplaneeringus analüüsiti väljakujunenud maakasutuse kõrval nii kehtestatud kui ka menetluses olevate planeeringutega seonduvat – elluviimispotentsiaali ja võimalikke konfliktikohti. Eelduseks oli, et ka tulevikus peab maakasutus tagama kultuurilise ja sotsiaalmajandusliku mitmekesisuse kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist. Üldplaneeringu juhtotstarbeid ei määrata katastriüksuste põhiselt, vaid juhtotstarve annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeeringuala piirneb olemasoleva haiglakompleksi osas asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbega alaga ja üle tänava kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alaga ning pereelamute ala juhtotstarbega alaga. Piirkonda jääb endiselt kaubandus- ja teenindusalasid, mida saab arendada ja äriotstarbeliselt kasutada. Antud juhul on tegemist asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbe laiendamisega Ravila tn 2a katastriüksusele, mis tähendab, et piirkonda ei lisandu uut juhtotstarvet. Seega jääb kehtima üldplaneeringu põhimõte, et tagatud peab olema kultuuriline ja sotsiaalmajanduslik mitmekesisus kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist.

Tiheasustuses asuva kinnistu omanik ei saa eeldada, et teda ümbritsev linnaruum püsib muutumatuna ja sinna midagi ei ehitata. Vallavolikogu on seisukohal, et piirkonna elanike huve planeeritav tegevus oluliselt ei mõjuta, kuna kavandatav hoone paikneb juba olemasoleva haigla naabruses ja eeldada ei ole häiringute olulist suurenemist piirkonnas. Pigem on vastupidine mõju – olemasolev kompleks ja väliala projekteeritakse terviklikult, kaasajastatakse vastavalt tänapäevastele nõuetele, eeldatavalt paraneb piirkonna liikluskorraldus ja parkimisvõimalused. Kavandatud hoonealune parkimine on mõeldud haigla töötajatele, kes ka täna kasutavad Ravila tänavat juurdepääsuteena ning haigla Ravila tänava poolset ala parkimiseks. Patsientide peamiseks parklaks jääb haigla esine parkla Aia tänava ääres. Juurdepääs Ravila tänavalt

planeeritavasse soklikorruse parklasse on kavandatud asukohta, mida hetkel kasutatakse Ravila tn 2a katastriüksusele juurdepääsuks. Kuna liiklusköormus oluliselt ei kasva ning tegemist on olemasoleva juurdepääsuga, ei mõjuta see oluliselt lähiümbruse elanikke. Seega ei ole oodata olulist liikluse kasvu ka olukorras, kui peaks lisanduma mõningad uued töökohad. Lisaks kavandatakse haiglat teenindava transpordi ning töötajate tarbeks uus juurdepääs Aia tänavalt, mis vähendab liiklusköormust Ravila tänaval.

Ühisplaneeringu kohaselt eeldatakse olemasoleval kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Lubatud sihtotstarve on ärimaa, mis tähendab, et sellele alale saaks praegu kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas püstitada ärimaa sihtotstarbega sobiva hoone. Hoone maht ja ehituslikud tingimused selguksid uue detailplaneeringu koostamisega. Ehitustingimused määratakse, arvestades lähipiirkonna hoonestuslaadi, mida on tehtud ka käesoleva detailplaneeringuga, kus ehitustingimused on määratud lähtuvalt lähipiirkonna hoonestusest. Naaberkatastriüksustel Aia tn 29 ja Aia tn 29a on kehtiv detailplaneering, mis annab ehitusõiguse kuni 15 m kõrguse hooldekodukompleksi rajamiseks. Olemasoleva haiglakompleksi kõrgus on 14,5 m ja perearstikeskuse hoone kõrgus on 16,4 m, millest tulenevalt on käesoleva detailplaneeringuga määratud suurim lubatud kõrgus 16,4 m kooskõlas piirkonna hoonestuslaadiga. Hoone suurima lubatud kõrguse määramisel on arvestatud ka haigla juurdeehituse vajadustega. Ühisplaneeringu kohasel kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal asuvale Ravila tn 2a katastriüksusele saaks ehitada sarnase kõrgusega hoone, arvestades lähipiirkonna hoonestuslaadi ning vallavolikogu on seisukohal, et haigla ehitamisel ei ole mõjutused suuremad kui suurema külastajate arvuga kaubandus- ja teenindusala puhul. Seetõttu leiab vallavolikogu, et haigla juurdeehituse kavandamine kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alale ei ole oluline üldplaneeringu muudatus ja tegemist on oma olemuselt sarnaste hoonetega – avalikkusele suunatud.

Olemasolev haljasala mõtestatakse ümber ja sidustatakse uude ruumisituatsiooni ning Aia ja Ravila tänavate vaheline läbikäik säilitatakse. Planeeringus sätestatu põhjal saab eeldada, et lahenduse elluviimise järgselt haigla ümbruse haljasala kvaliteet tõuseb. Detailplaneeringus on seatud kohustuseks, et ala terviklik haljastus- ja väikevormide lahendus tuleb esitada koos kavandatava hoone ehitusprojektiga. Looduslikku tasakaalu ei rikuta kavandatava täiendava haljastuse lisamisega, alade korrastamise ja häiringute minimaliseerimisega.

Eeltoodust tulenevalt planeeringu realiseerumisel naaberkinnistute väljakujunenud elukeskkond oluliselt ei muutu.

Eeltoodust tulenevalt on vallavolikogu seisukohal, et planeeritav hoonestus sobitub piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust, ning peab käesoleval juhul põhjendatuks üldplaneeringu muutmist juhtotstarbe osas.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääli 09.03.2024, valla veebilehel 06.03.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 28.04.2024 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 06.03.2024 ning planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 06.03.2024 kirjaga nr 5-2/1315-1.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 13.06.2024 kirjas nr 14-3/2487-1 peab vajalikuks detailplaneeringule määrata täiendavaks koostöötegijaks lisaks detailplaneeringu lähteseisukohtades nimetatutele Terviseameti (planeeringuga käsitletakse tervisekaitsenõuete rakendamist, sealhulgas müra ja vibratsiooni küsimusi). Detailplaneeringu eskiis esitati asutustele ja planeeringuala naabritele arvamuse andmiseks 07.06.2024 kirjaga nr 5-2/3255-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust.

Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 07.06.2024, maakonnalehes Saarte Häl 13.06.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 13.06.2024.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 27.06.–26.07.2024. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare. Ravila tn 1 ja 3 katastriüksuste omanikud pikendasid arvamuse esitamise tähtaega kuni 31.07.2024. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku aja jooksul (arvestatud tähtaja pikendamisega) esitati Ravila tn 1 omanike poolt arvamus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 01.08.2024 nr 5-2/3255-6). Arvamuse esitajad tunnevad tõsist muret, sest detailplaneeringuga määratava ehitusõigusega ja maakasutuse juhtsihtotstarbe muutmise taotlusega rikutakse Ravila tn 1 omanike ja elanike subjektiivseid õigusi. Samuti rikutakse detailplaneeringuga piirkonnas väljakujunenud looduslikku tasakaalu, mistõttu vaieldakse detailplaneeringule vastu.

Alljärgnevalt on toodud Ravila tn 1 omanike poolt esitatud arvamused (toodud kaldkirjas ja lühendatult) ning seejärel vallavalitsuse 29.08.2024 kirjaga nr 5-2/3255-8 edastatud vastused:

1. Ravila tn 1 kinnistu ostmise ajal puudusid õigusaktid, mis nägid ette massiivse haiglakompleksi planeerimist või ehitamist Ravila tn 2a kinnistule.

Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringuga ei rikuta Ravila tn 1 kinnistu omanike ega elanike subjektiivseid õigusi. Kuressaare linn on tiheasustusala, kus eeldataksegi tihedamat hoonestust ning alal on linnale omane asustusstruktuur. Tiheasustuses asuva kinnistu omanik ei saa eeldada, et teda ümbritsev linnaruum püsib muutumatuna ja sinna midagi ei ehitata. Ehitustegevusega ei tohi mõistagi rikkuda naabri õiguseid (nt peavad olema tagatud tuleohutuskujaja ja insolatsiooninõuded jne), kuid omanikul ei ole õigust nõuda, et naaberkrundil ei realiseerita soovitud õiguspärast ehitusõigust. Kui isik valib elukohaks linna või muu tiheasutusega asula, siis peab ta põhimõtteliselt leppima väiksema privaatsusega ja vähem haljastatud tihedamalt hoonestatud elukeskkonnaga ning väiksema insolatsiooniga.

Ravila 2a kinnistule planeeritava haigla laienduse puhul ei ole tegemist linnaruumi olulisel määral mõjutava ehitisega. Hoone paikneb juba olemasoleva haigla naabruses ja eeldada ei saa häiringute olulist suurenemist piirkonnas. Pigem on vastupidine mõju – olemasolev kompleks ja väliala projekteeritakse terviklikult, kaasajastatakse vastavalt tänapäevastele nõuetele, eeldatavalt paranevad liikluskorraldus ja parkimisvõimalused. Planeeritav haigla laiendus on avalikult kasutatav hoone ning riikliku tähtsuse ja strateegilise vajadusega hoone. Välialade ja hoone hea arhitektuurse lahenduse saamiseks korraldatakse arhitektuurikonkurss, mille tingimused on kooskõlastatud Saaremaa Vallavalitsusega.

Vastavalt ühisplaneeringule asub Ravila tn 2a katastriüksus kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega 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. Ehk sellele alale saaks praegu kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas püstitada ärimaa sihtotstarbega hoone. Hoone ehituslikud tingimused oleksid selgunud uue detailplaneeringu koostamisega. Ehitustingimused määratakse, arvestades lähipiirkonna hoonestuslaadi, mida on tehtud ka käesoleva detailplaneeringuga, kus ehitustingimused on määratud lähtuvalt lähipiirkonna hoonestusest.

Ei saa eeldada, et lähipiirkonda hoonestust tulevikus ei kavandata. Ühisplaneeringu kohasele kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal asuvale Ravila tn 2a katastriüksusele saaks ehitada sarnase kõrgusega hoone, arvestades lähipiirkonna hoonestuslaadi, ning vallavalitsus on seisukohal, et haigla ehitamisel ei ole mõjutused suuremad kui suurema külastajate arvuga kaubandus- ja teenindusala puhul. Seetõttu leiab vallavalitsus, et haigla juurdeehituse kavandamine kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alale ei ole oluline üldplaneeringu muudatus ja tegemist on oma olemuselt sarnaste hoonetega – avalikkusele suunatud.

Kohalik omavalitsus on ruumilise arengu suunaja ja detailplaneeringute koostamise korraldaja. Vallavalitsus selgitas üldplaneeringu muutmise võimalikkust ja vajalikkust.

2. Pangalaenu tarbeks koostatud hindamisakti koostanud isik iseloomustab võimalikult adekvaatselt olemasolevat olukorda ja hindamisakt ei viita massiivse haiglakompleksi rajamisele otse elamu sissesõidutee ette.

Hindamisakt on kajastanud üksnes olemasolevat olukorda, sealjuures jätnud mainimata olemasoleva haigla ja ärihoonete läheduse. Ekspert hinnangu koostaja ei saa ette näha kohaliku omavalitsuse ruumi planeerimist lähitulevikus. Käsitlemata on üle tänava Ravila tn 2a katastriüksusega piirneva Aia tn 29 katastriüksuse detailplaneering hooldekodu rajamiseks ja arvestamata on kehtiv üldplaneering ja sellega kaasnevad juhtotstarbed. Tegemist ei ole üksnes väikeelamute piirkonnaga. Samuti ei loe hindamisakti väljavõttest eksperdi soovitus antud kinnistu soetada.

3. Ravila tn 2a kinnistul asus varasemalt Merineitsi puhkemaja, mida ümbritseb kõrghaljastus. Kohalik omavalitsus ei tohiks võimalda kõrghaljastuse lauslikvideerimist ja vajalik oleks hinnata kaasnevat keskkonnamõju, mis tähendab, et koostada tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringuga ei kavandata ala kõrghaljastuse lausalist likvideerimist. Ette on nähtud haljastuse maksimaalselt võimaliku säilitamise kohustus ja asukohad asendusistutuseks Ravila tänava poole ja ala läbiva kõnnitee äärde. Haljastuse lahendus detailplaneeringutes on põhimõtteline, mis tähendab, et likvideeritavate ja istutatavate puude täpsed mahud selguvad projekteerimise etapis ning on sõltuvad ka arhitektuursest lahendusest. See tähendab, et tegelik raievajadus selgub projekteerimise käigus. Paraku ei ole võimalik eeldada, et linnaruumis (ja eriti eraomandis oleval kinnistul) kõik puud alati säilivad. Privaatsuse tagamiseks ja tänavamiljöö toetamiseks on kinnistuomanikel alati võimalik oma kinnistu haljastust täiendada.

Linna haljasalasad kaardistanud Kuressaare rohestruktuuri analüüsi (Nurme, S., 2017) järgi on Aia tn 29 ja Ravila tn 2a maaüksustele jääva haljasala puhul tegemist olulise (keskmine klass) haljasalaga, mille olulisus on käsitletav koos haiglakompleksi haljastusega. Viidatud on, et ala hoonestamisel või haljasalana kasutamisel vajab ala rekonstrueerimist (võimalusel suured puud ja läbikäik säilitada, luua mitmerindeline haljastus) ja koos haigla haljastusega terviklikult mõtestamist. Aia tn 29 kehtivas detailplaneeringus (2015) hinnati läbikäigu äärsed puud peamiselt III väärtusklassi (oluline puu; keskmine klass) kuuluvaks ja hooldust vajavaks, mõningad ka likvideeritavaks. Tänapäevaks on aga mitmedki nendest puudest halvas seisundis, murdunud, ühekülgse võraga või teineteisele toetuvad ning vajavad seetõttu lähiajal sekkumist ja ohutuse tagamist olenemata võimalikest ehitustegevustest.

Planeeringulahendus näeb ette, et olemasolev haljasala mõtestatakse ümber ja sidustatakse uude ruumisituatsiooni ning Aia ja Ravila tänavate vaheline läbikäik säilitatakse. Planeeringus sätestatu põhjal saab eeldada, et lahenduse elluviimise järgselt haigla ümbruse haljasala kvaliteet tõuseb. Detailplaneeringus on seatud kohustuseks, et ala terviklik haljastus- ja väikevormide lahendus tuleb esitada koos kavandatava hoone ehitusprojektiga.

Detailplaneeringuga määratav ehitusõigus määrab ära krundile lubatud suurima ehitisealuse hoone pinna ja hoone kõrguse. Detailplaneeringu ülesanne on muuhulgas krundi ehitusõiguse määramine, ehitise ehituslike tingimuste määramine, ehitise arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine. Lähtudes asjaolust, et vallavalitsus on kohustanud arendajat korraldama arhitektuurikonkursi, siis eelnimetatud tingimused saab täpsustada konkursi toimumise järgselt. Detailplaneeringu ehitusõigus, kaasa arvatud hoone maksimaalne kõrgus, täpsustuvad arhitektuurikonkursi tulemustest ja haigla tehnoloogilisele vajadusele lähtuvalt.

Looduslikku tasakaalu ei rikuta kavandatava täiendava haljastuse lisamisega, alade korrastamise ja häiringute minimaliseerimisega.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust on käesoleva detailplaneeringu puhul detailplaneeringu algatamisel eelhinnangu põhjal kaalutud ja leitud, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks vajadus puudub, kuna kavandatav tegevus ei ole olulise negatiivse keskkonnamõjuga keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes. Keskkonnaamet pädeva asutusena on andnud seisukoha keskkonnamõju strateegilise hindamise osas, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. Kohalikul omavalitsusel ei ole alust kahelda Keskkonnaameti seisukohas.

4. On kahetsusväärne, et Ravila tn 1 kinnistu omanikke pole kaasatud varasemas menetlusstaadiumis ega pole arvestatud Ravila 1 kinnistut detailplaneeringu ala sisse. On eksitav, et planeeritav ala ei piirne Ravila tn 1 kinnistuga ega oma mõju ainuüksi seetõttu, et nende vahele jääb tee. Planeeritava massiivse haiglakompleksi sissesõidutee on planeeritud täpselt Ravila tn 1 elamu värava ja sissesõidutee vastu, mida igapäevaselt kasutavad väikesed lapsed, millega pole arvestatud.

Ravila tn 2a detailplaneering hõlmab Ravila tn 2a krunti ja pole põhjust arvata planeeringualasse Ravila tn 1 krunti, kuna see pole otseselt planeeringulahendusega seotud.

Ravila tn 1 katastriüksuse omanikud on detailplaneeringu menetlusse kaasatud alates detailplaneeringu algatamisest, kui saadeti detailplaneeringu algatamise teade (vastavalt planeerimisseadusele). Vaatamata asjaolule, et Ravila tn 1 katastriüksus faktiliselt planeeringualaga ei piirne, kaasatakse kõik planeeringualast üle tänava asuvate katastriüksuste omanikud detailplaneeringu menetlusse. Varasemalt ei ole planeeringulahendust kaasatavatele saadetud, kuna planeeringulahendust alles koostati ja praegu ongi esimene menetlusetapp, kus planeeringulahendusega saab avalikkus tutvuda.

Ravila tn 1 katastriüksuse vastas olev juurdepääsutee on olemasolev, vastav info on toodud ka detailplaneeringu joonisel. Täpne kavandatav juurdepääs planeeringualale selgub peale haigla juurdeehituse arhitektuurikonkursi korraldamist.

5. Arvamuse esitajad soovivad tutvuda Haigla arengu kontseptsiooniga ja kaalutlustega, kus käsitletakse Haigla renoveerimise vajadusi ja kaalutakse vajalikke juurdeehitusi, mida planeeringuga seotud dokumentides on tehtud üleüldiselt ja väga pealiskaudselt. Detailplaneering algatati naaberkinnistul, millel pole Haiglaga midagi ühist. Arvamuse esitaja leiab, et planeeritava hoone kõrgust ei saa kunstlikult taevasse viia, nagu praegu on taotletud, piisab poole väiksemast kõrgusest juhul, kui hoone rajatakse soovitud asukohta.

Arvamuse esitajale edastati arengukavad. Detailplaneeringu algatamiseks ei ole vajalik kinnistu omamine, kuna Ravila tn 2a katastriüksuse omanik on andnud oma nõusoleku detailplaneeringu algatamiseks.

Planeeringulahenduse koostamisel on järgitud ühisplaneeringu seletuskirja ptk. 3.11 toodud naabrusõiguseid, mille kohaselt maja minimaalne kaugus naaberkrundi piirist peab üldjuhul olema vähemalt pool hoone piiripoolse osa kõrgusest. Ravila tn 1 hoone paikneb kavandatavast haigla laiendusest ca 28 m kaugusel ning Ravila tn 1 kinnistu piirist ca 11,5 m kaugusel. Detailplaneeringuga on hetkel määratud maksimaalseks hoone kõrguseks 15 m, seega vähim vajalik kaugus sellisel juhul oleks 7,5 m Teie kinnistu piirist. Täpsustame, et 15 m puhul on tegemist praeguses lahenduses oleva maksimaalse hoone kõrgusega ning täpne lahendus sõltub peale arhitektuurikonkursi tulemust. Haigla hoone on terviklik kompleks ja juurdeehitus jälgib rangelt olemasoleva hoone parameetreid. Hoone maksimaalne lubatud kõrgus on määratud lähtuvalt olemasolevast haiglahoonest ja lähiümbruse hoonestusest.

Samuti on Aia tn 29 ja 29a maaüksustel kehtestatud detailplaneeringuga lubatud hoonete kõrguseks 15 m.

Kavandatav juurdeehitus peab olemasoleva haiglahoonega moodustama ühtse visuaalse terviku. Lähtuda tuleb praeguse perearstikeskuse hoone osast, et tekitada telgsümmeetriline juurdeehitus. Uue ja olemasoleva hoone vahele luuakse galeriiühendus, kuid täpne hoone arhitektuur ja viimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Kuressaare Haigla juurdeehitus on ette nähtud Kuressaare Haigla arengukavas ning hoone mahu osas on arvestatud Kuressaare Haigla ruumivajadusega. Peale Kuressaare Haigla ei oska keegi öelda, kui suurt hoonet nende funktsionaalsuse tagamiseks on vaja ega seda, kas hambaravi peab olema haigla hoones või mitte. Saaremaa vald vaatab planeeringulahenduse sobivuse üle otsustamisel ennekõike selle sobivust olemasolevasse ruumilisse keskkonda ja antud juhul on leitud, et kuna tegemist on olemasoleva haigla juurdeehitusega, siis selline lahendus sobib.

6. Vajab selgust tänaste omanike seos Haigla ja detailplaneeringuga.

Asjaolud ei puuduta detailplaneeringu lahendust ega detailplaneeringu menetlust, kuna detailplaneeringuga ei reguleerita omandisuhteid. Saaremaa vallal puudub ka info, milliseid kokkuleppeid on Ravila tn 2a krundi omanikuga sõlmitud. Detailplaneeringu koostamiseks on Ravila tn 2a krundi omanik nõusoleku andnud ja detailplaneeringut võib omaniku nõusolekul koostada ka kellegi teise huvi korral.

7. Ravila 2a kinnistule pole võimalik rajada massiivset 15 m kõrgust haiglakompleksi, see ei sobi kokku vahetult piirnevate elamutega. Maakasutuse juhtsihtotstarbe muutmiseks peab olema olemas mõjuv põhjus, mida käesoleval juhul pole, mistõttu DP kehtestada ei saa.

Seisukoht hoone sobivuse, kõrghaljastuse ja üldplaneeringu muutmise osas on varasemalt esitatud. Toome veelkord välja, et haigla juurdeehitust kavandatakse üldplaneeringuga määratud kaubandus- ja teenindusalal. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta maakasutuse juhtotstarve asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaks. Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala hõlmab: tervishoiu- ja hoolekandenasutuste maad; teadus-, haridus- ja lastenasutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Planeeringualal paikneva hoone peamine kasutusotstarve on erihooldekodu. See tähendab, et juba olemasolevalt on Ravila tn 2a maaüksus kasutuses üldkasutatava hoone maana ning juhtotstarbe muutmise ettepanek on ka selle alusel põhjendatud. Lisaks on haigla juurdeehituse rajamine avalikes huvides tagamaks haiglaravi parema korralduse ja kvaliteedi Saare maakonnas.

Juurdeehituse asukoha valikul on määravaks selle funktsionaalne seotus olemasoleva haigla hoonega, mistõttu sellises mahus juurdeehitist on võimalik planeerida Ravila tn 2a krundile.

8. Arvamuse esitajad vaidlevad vastu DP seletuskirjas sisaldavale võimalusele, et ehitada võib ehitusalasse mida iganes ja kuidas iganes, mis on peidetud oskusliku sõnakasutuse taha. Sõnastus ei saa olla nii laialivalguv, et kui komisjonile meeldib, on kõik lubatud.

Kavandatav juurdeehitus peab olemasoleva haiglahoonega moodustama ühtse visuaalse terviku ning lähtuda tuleb praeguse perearstikeskuse hoone osast, et tekitada telgsümmeetriline juurdeehitus. Seletuskirjas toodud „hea lahenduse korral lubatud ka erisused“ on mõeldud telgsümmeetrilisuse ja visuaalse terviklikkuse osas. Väli alade ja hoone hea arhitektuurse lahenduse saamiseks korraldatakse arhitektuurikonkurss, mille alusel täiendatakse detailplaneeringu seletuskirja ja sõnastus muudetakse konkreetsemaks. Detailplaneeringuga määratakse ära konkreetSED ehitustingimused, sh hoone kõrgus, hoonestusala ja krundi kasutamise sihtotstarve, seega ei saa ehitada mida ja kuidas iganes.

9. Seletuskiri on liikluskorralduse osas vastuoluline. Uus pakutud liiklusskeem on täielikult läbi mõtlemata ja tegelikkuses suureneb liikluskooormus kordades, pealegi pole arvestatud, et Ravila tn 1 kinnistu hoovivärv ja sissesõidutee asuvad planeeritava haiglakompleksi juurdepääsutee vastas. Arvamuse esitajad soovivad kindlust, et mistahes lahendus(t)e korral ei väheneks loomuliku valguse piisavus, DP menetlemise jätkamisel tuleks teostada mõjuhinnangud, milles uuritakse liikluskooormuse järsku suurenemist ja müra mõju läheduses asuvaid elamuid silmas pidades. Samuti tuleb mõjuhinnangutes kaaluda müratõkete ja eraldusseinte paigaldamist, kuna DP kehtestamisel olemasoleval kujul on lubatud massiivse 15 m kõrguse kuubiku ehitamine mõne meetri kaugusele arvamuse esitajate kinnistust.

Kavandatava haigla juurdeehituse parkla on mõeldud haigla teenindamiseks ja haigla töötajatele. Teenuse kasutajate parkla paikneb Aia tänava ääres, olemasoleva haigla ees. Juurdeehituse kasutajad saavad liikuda hoone osasse kas läbi haigla peasissepääsu või siis mööda jalgteed Aia tänava poolt.

Insolatsioon iseloomustab siseruumide valgustatust otsese päikeseikiirgusega. Insolatsiooni ja päevavalgusteguri nõudeid reguleerib Eestis standard EVS 894:2008/A2:2015. Uusehitiste rajamisel ei tohi insolatsioon olemasolevas eluruumis nii oma kui ka naaberkinnistutel väheneda rohkem kui poole võrra. See tähendab, et kui kinnistul on insolatsioon (ehk otsese päikeseikiirguse kestus) kuus tundi, siis naaberkinnistule ei saa ehitada hoonet, mis põhjustaks insolatsiooni languse vähem kui kolmele tunnile. Uusehitiste endi puhul peab eluruumides olema tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Haigla ehitusprojekt peab vastama kehtivatele seadustele ja muuhulgas ka eelnimetatud standardile. Planeeringu lahenduses konkreetset arvutust vaja esitada ei ole.

Kindlasti ei ole lubatud müra tõkestamiseks linnas eraldusseinte paigaldamine. Müra nõudeid linnas reguleerib määrus „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Määruse nõudeid tuleb täita linnade ja asulate planeerimisel ning ehitusprojektide koostamisel, samuti müratekitavate ettevõtete paigutamisel elamutesse ja muudesse hoonetesse.

Vallavalitsus on seisukohal, et Ravila tänava liikluskooormus ei suurene oluliselt juurdeehituse rajamisega, samuti ei tekita täiendavat olulist müra haigla tegevus, seega ka täiendavat müraohtu pole, mistõttu müratõkete või eraldusseinte paigaldamiseks vajadust pole.

10. Arvamuse esitajad leiavad, et DP pole seni läbiviidud menetlusega võimalik kehtestada. Parema lahendada kerkinud küsimused täna ja võimalikult kohe, kui hiljem kohtumenetluses. Kindlasti ei saa etteulatuvalt nõus olla võimaliku seisukohaga, et kõik väljatoodud vastuolud ja puudused vaadatakse läbi ehitusloa andmise menetluses, sest siis on juba hilja midagi muuta.

Detailplaneeringu menetlus on seni läbi viidud vastavalt planeerimiseseadusele. Tegemist on hetkel alles detailplaneeringu eskiislahendusega ja esitatud arvamuse alusel tehakse detailplaneeringusse täiendused. Peale täienduste tegemist edastatakse see arvamuse andjale veelkord tutvumiseks ning peale detailplaneeringu vastuvõtmist suunatakse detailplaneering avalikule väljapanekule, kus saab samuti detailplaneeringu lahendusega tutvuda ja soovi korral arvamust avaldada. Enne kehtestamist peab detailplaneeringule ka heakskiidu andma Regionaal- ja Põllumajandusministeerium planeerimisalase tegevuse järelevalvena, kes veelkord analüüsib üldplaneeringu muutmise põhjendusi ja detailplaneeringu menetluse korrektsust.

Eskiislahenduse avalikul arutelul 05.08.2024 vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osalesid Ravila tn 1, 3 ja 5 katastriüksuste omanikud, vallavalitsuse esindajad, Ravila tn 2a katastriüksuse omanikud ja planeerija. Informatsioon eskiislahenduse avalikul väljapanekul

esitatud kirjaliku arvamuse kohta avaldati maakonnalehes Saarte Hääl 03.09.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 12.09.2024.

Vallavalitsus korraldas arvamuse esitaja ja huvitatud isiku vahel täiendava kohtumise 09.10.2024 vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare. Tutvustati arhitektuurivõistluse võidutööd, mille kohaselt fassaadi kõrgus tänava ääres on 13,05 m ja on 3-korruseline. Kohtumisel arvamuse esitaja selgitas veelkord oma seisukohti ja jäi kokkuvõtvalt oma seisukoha juurde, et ei nõustu Ravila tn 1 katastriüksuse sissesõidu vastast planeeringualale juurdepääsu määramisega. Kohtumisel selgitati, et planeeringulahendust korrigeeritakse arhitektuurikonkursi võidutöö alusel ja saadetakse Ravila tn 1 omanikule uuesti tutvumiseks. Peale detailplaneeringu vastuvõtmist on Ravila tn 1 omanikul võimalus uuesti arvamust avaldada. Detailplaneering edastati arvamuse esitajale täiendavalt 05.11.2024 e-kirjaga.

Planeeringulahenduse korrigeerimisel on täiendavalt kaalutud Ravila tn 2a krundile sissesõidu asukoha osas, et nihutada see Ravila tn 1 krundi sissesõidust eemale. Juurdepääs tänavalt soklikorruse parklasse on kavandatud praegu kasutuses oleva juurdepääsu asukohta, kuid on viidud üle tänava paikneva Ravila tn 1 katastriüksuse mahasõidu suhtes nihkesse. Juurdepääsu asukoha valikul on muu hulgas arvestatud haigla ümbruses väljakujunenud liikluskorraldusega ning kasutajate mugavusega. Uue korpuse soklikorruse parkla on kavandatud haigla töötajatele, kes ka praegu kasutavad haigla tagumist osa Ravila tänava ääres parkimiseks ning Ravila tänavat juurdepääsuteena. Kuna liikluskoormus oluliselt ei kasva ning tegemist on olemasoleva juurdepääsuga, ei mõjuta see oluliselt lähiümbruse elanikke.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 31.10.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1294-3, Transpordiamet 28.10.2024 kirjaga nr 7.2-3/24/3910-4 ja Terviseamet 22.10.2024 kirjaga nr 9.3-1/24/10461-2. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd järgmiste asutustega: Elektrilevi OÜ, Telia Eesti AS, AS Kuressaare Soojus ja AS Kuressaare Veevärk.

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavolikogu 21. novembri 2024. a otsusega nr 1-3/58 vastu ja suunati avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 19.12.2024-17.01.2025. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 03.12.2024 kirjaga nr 5-2/6471-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 02.12.2024 valla veebilehel, 05.12.2024 vallalehes Saaremaa Teataja ning 03.12.2024 maakonnalehes Saarte Hääl.

Avaliku väljapaneku jooksul esitasid 17.01.2025 Ravila tn 1 katastriüksuse omanikud arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 20.01.2025 nr 5-2/6471-2), milles töid kokkuvõtvalt välja, et *Ravila tn 1 kinnistu omanikud on varasemalt (arvamuse andmise ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal) esitanud oma seisukohad ja jäävad nende juurde ning tuuakse välja, et kui ebamugavust ning kahju naaberkinistu omanikule täielikult välistada ei õnnestu, siis tuleb see kompenseerida. Kokkuvõtvalt oldi seisukohal, et sellisel kujul detailplaneeringut kehtestamine peaks olema välistatud. Liikluskoormus suureneb oluliselt, piirkonna elanikele avalduvat mõju pole hinnatud, planeeritav hoone varjab Ravila tn 1 loomuliku valguse, kõik pildid, mis on seotud linnaruumiga, on loodud selliselt, nagu poleks planeeritava haiglahoone vastas elumaju. Hoonete kõrguste suurendamine peaks olema välistatud, sest juba algatamisel lähtuti maksimaalsest kõrgusest 15 m.*

Vallavalitsus vastas arvamuse esitajale 28.01.2025 kirjaga nr 5-2/6471-3 kokkuvõtvalt järgnevalt:

Vallavalitsus on oma varasema seisukoha andnud 29.08.2024 kirjaga nr 5-2/3255-8, 06.09.2024 kirjaga nr 5-2/3255-9 ja 13.12.2024 kirjaga nr 5-2/6124-2 omandiõiguse osas, ehitusõiguse osas, kõrghaljustuse, keskkonna mõjude hindamise ja liikluskorralduse osas. Jääme oma varasemalt esitatud seisukohtade juurde ega pea neid vajalikuks üle korrata.

Detailplaneeringus on liikluskorraldust analüüsitud ja arvestatud võimaliku liikluskoormusega.

Vallavalitsus on varasemates kirjades olnud seisukohal, et detailplaneeringuga ei rikuta Ravila tn 1 kinnistu omanike ega elanike subjektiivseid õigusi. Kuressaare linn on tiheasustusala, kus eeldataksegi tihedamat hoonestust ning alal on linnale omane asustusstruktuur. Tiheasustuses asuva kinnistu omanik ei saa eeldada, et teda ümbritsev linnaruum püsib muutumatuna ja sinna midagi ei ehitata. Varasematest pöördumistest ei ole selgunud Ravila tn 1 omanike konkreetsed kompromissettepanekud ega põhjendust kahjude ja lisakulude tekkimise osas.

Detailplaneeringu algatamisel on Ravila tänava elamuid mainitud ja elamutega on detailplaneeringu koostamisel arvestatud. Hooneid ei ole kujutatud detailplaneeringu joonistel, kuna hooned ei asu planeeringualal, see aga ei tähenda, et hoonetega ei arvestata. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud lähipiirkonna analüüs. Detailplaneeringut täiendatakse päevavalguse varju analüüsiga.

Kokkuvõtteks jääme varem esitatud seisukohtade juurde.

Ravila tn 1 katastriüksuse omanikud esitasid enne avaliku arutelu algust täiendava seisukoha (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 29.01.2025 nr 5-2/6471-4), milles toodi välja põhjused, millest tulenevat ebamugavust ning kahju naaberkinnistu omanikule täielikult välistada ei õnnestu ning seega tuleb see kompenseerida. Kirjas viidati järgnevale:

1. *Vaade kinnistult muutub oluliselt - miljööväärtuslikust aedlinna kõrghaljastusega vaatest saab 24/7 tegutseva korrusmaja fassaadi vaade, millest tulenevalt peab kinnistu haljastuse ümber kujundama, et säiliks mingilgi määral tänane kinnistu väärtus. Selleks peab projekteerima ja ümber kujundama ning looma kinnistu Ravila tn äärse haljastuse –13000 €.*

2. *Tänavaliikluse ja koormuse täieliku muutumise tulemusena tekib kinnistu sissesõidu ja haigla maa-aluse parkla kaldtee ristumine (sisuliselt eritasapindade ristmik, kuivõrd haigla parkla asub allpool maapinda). Arvestada tuleb ka operatiivsõidukite liiklusega (EMO), mis on kõrgendatud ohuallikas ümbritsevale liiklusele sh eelkirjeldatud keerulisele ristmikule. Tagamaks liiklusohutus nii Ravila tn 1 elanikele kui ka kõigile teistele liiklejatele Ravila tänaval, sh operatiivsõidukitele, peab projekteerima ja välja ehitama Ravila tn 1 kinnistule sissepääsu tasku koos värava(te) lahendusega. Tasku ehitatakse Ravila tn 1 kinnistu tänava poolsest piirist kinnistu sisemuse suunas ca 40 m² ulatuses –20 000 €.*

3. *Administratiivkulu sh õigusabi 20 000 €.*

Vallavalitsus vastas seisukohale 06.02.2025 kirjaga nr 5-2/6471-5 kokkuvõtvalt, et kulude kompenseerimine ei ole põhjendatud. Kuressaare linn on tiheasustusala, kus eeldataksegi tihedamat hoonestust ning alal on linnale omane asustusstruktuur. Ravila 2a kinnistule planeeritava haigla laienduse puhul ei ole tegemist linnaruumi olulisel määral mõjutava ehitisega. Hoone paikneb juba olemasoleva haigla naabruses ja eeldada ei saa häiringute olulist suurenemist piirkonnas. Ala ei asu miljööväärtuslikul alal ja kõrghaljastuse osas on varasemalt seisukoht edastatud. Haigla juurdeehituse kavandamine kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alale ei ole oluline üldplaneeringu muudatus ja tegemist on oma olemuselt sarnaste hoonetega – avalikkusele suunatud. Planeeritav haigla juurdeehitus hakkab pakkuma teenuseid, mis juba praegu on haiglas kättesaadavad, parklat hakkavad kasutama haigla töötajad ning tegemist on olemasoleva juba kasutuses oleva juurdepääsuga, seega ei ole ette näha suurt liikluskoormuse kasvu piirkonnas. Ja hoonealusest parklast väljasõidu näol ei ole tegemist eritasandilise ristmikuga, vaid parklast väljasõit ristub Ravila tänavaga samal tasandil.

Avalikul arutelul 29.01.2025 vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osalesid vallavalitsuse esindajad, huvitatud isiku esindajad ja arvamuse esitaja. Arvamuse esitaja oma arvamusest ei loobunud.

Detailplaneering esitati 28.02.2025 kirjaga nr 5-2/1342-1 Maa- ja Ruumiametile heakskiitmiseks. Maa- ja Ruumiamet oma 09.04.2025 kirjaga nr 6-3/25/3808-2 andis detailplaneeringule heakskiidu PlanS § 142 lõike 5 ja PlanS § 90 lõike 2 alusel. Maa- ja Ruumiamet oma kirjas on seisukohal, et detailplaneeringu lahenduse kaalutlused on piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-is sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele. Saaremaa Vallavalitsus on täitnud talle seadusega antud

kaalutus- ja selgitamiskohustust, täites haldusmenetluse seaduse § 4 lõikes 1 toodud kaalutlemise kohustust ning arvestanud PlanS-is toodud põhimõtteid. Antud selgitused ja põhjendused on asjakohased.

Lisaks toob Maa- ja Ruumiamet välja järgneva:

Detailplaneeringu kehtestamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse. Seega otsustab antud juhul Saaremaa Vallavolikogu, kas detailplaneeringu lahendus tagab võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajaduste ja huvide (sh ka arvamusi esitanud isikute huvide) arvestamise. Haldusmenetluse seaduse (HMS) § 4 lõike 2 kohaselt peab haldusorgan kaalutusõigust teostama kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve. See tähendab, et kohalik omavalitsus peab õiguspärase ja ruumilise planeerimise põhimõttele vastava planeerimisotsuse tegemiseks olema eelnevalt analüüsinud erinevaid lahendusvariante.

D. Kokkuvõte

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.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa Vallavalitsus sõlminud huvitatud isikuga 28. aprillil 2025. a lepingu nr 2-7.7/79-1.

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

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kuressaare linnas Ravila tn 2a detailplaneering (KOMPRO OÜ töö nr T – 2537, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi

volikogu esimees