



KORRALDUS

Kuressaare

26.06.2024 nr 2-3/739

Kuressaare linnas Tervisepargi detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 14.03.2024 nr 5-2/1492-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Kaevu tn 18 katastriüksusel (katastritunnus 34901:014:0554, üldkasutatav maa 100%, pindala 314 908 m²). Planeeringuala hõlmab Kaevu tn 18 ja Kaevu tn 20 (katastritunnus 34901:014:0415, ühiskondlike ehitiste maa 50%, ärimaa 50%, pindala 2197 m²) katastriüksuseid. Planeeringuala suurus on ca 31,7 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Tervisepargi detailplaneering.

Detailplaneeringu eesmärgiks on tervisepargi ehitiste planeerimine.

A. Olemasolev olukord

Osalt planeeringualast kehtib Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 13. detsembri 2007. a otsusega nr 76), mille eesmärgiks oli kinnistu Kaevu tn 18 lõunaküljele kavandatava elamuala lahendus ning Kaevu tn 18 kinnistu piiride muutmine seoses elamuala planeerimisega. Osalt planeeringualast kehtib osaliselt kehtiv Marientali tee 1 ja 1a detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavalitsuse 12. augusti 2008. a korraldusega nr 470, osaliselt kehtetuks tunnistatud Saaremaa Vallavolikogu 27. augusti 2020. a otsusega nr 1-3/51), mille eesmärgiks oli Marientali tee 1 ja Marientali tee 1a piiride muudatus eesmärgiga ehitada kergliiklustee linna maale. Planeeringualast edela pool asub Uus-Roomassaare tn 35, 35a ja lähiümbruse detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. veebruari 2009. a otsusega nr 9), mille eesmärgiks oli määrata ehitusõigus uue ehitusmaterjalide kaupluse rajamiseks Uus-Roomassaare 35 kinnistule.

Kuressaare Tervisepark on üks Saare maakonna olulisematest tervisespordikeskustest, kus suvel saab kasutada jooksu- ja matkaradasid ning talvel liuvälja ja suusaradasid (olemas on piirkonna ainuke kunstlume tootmise võimekusega rada). Suurema kasutustiheduse (koos linna ja lähiümbruse liikumise harrastajaskonnaga) põhjuseks on logistiliselt hea asukoht maakonna keskuses. Tervisepargis on erinevaid võimalusi tervisespordi harrastamiseks, kus on valgustusega liikumisrajad, valgustusega kelgumägi, uisuväli, jõu- ja võimlemislinnak ning seikluspark. Samuti toimuvad tervisepargis vastavalt vajadusele Kuressaare Nooruse Kooli (asub pargi kõrval), Saaremaa Hariduse Kooli jt koolide kehalise kasvatuses tunnid, lisaks aastaringiselt palju liikumisharrastuse ja tervisespordi üritusi.

Planeeringualal kasvavad valdavalt männid, vähemal määral kased, olemas on mitmeid hakkepuiduga kaetud terviseradasid, kaks tiiki, pearaja kõrval on võimlemislinnak väljõuseadmetega ja seikluspark (seikluspargi alune maa-ala suurusega 17 930 m² on antud rendile). Ehitisregistri andmete kohaselt on katastriüksusel Kaevu tn 18 hoonetena piletikassa (seisund: püstitamisel), pumbamaja, teenindushoone, PVC viihall (seisund: kavandatud) ning rajatistena tänavavalgustus, välisvalgustus, parkla (seisund: kavandatud), tervisepargi väljõusaal

(seisund: kavandata), Kuressaare seikluspark, tervisepark, puurkaev, kunstlume tootmise valmidus Kuressaare Tervisepargis vk torustik (seisund: püstitamisel) ja tänavad. Reaalselt on terviseparki ehitatud hoonetena: radade hooldustehnika hoiustamiseks viihall (2022. a.), konteinerpumppla (2022. a.), hooldemeistrite soojak (2023. a.), turvaaed viihalli ümber (2023. a.) ning hoone finiši- ja stardialas. Välja on ehitatud peasissepääsu parkla, olemasolevateks kommunikatsioonideks on elektri- ja veevarustus. Ehitisregistri andmetel on katastriüksusel Kaevu tn 20 rajatisena parkla ja Kaevu tn L4 katastriüksusel rajatisena tänavavalgustus.

Planeeringualale on juurdepääs avalikult kasutatavalt Kaevu, Vesikaare ja Uus-Roomassaare tänavatelt ning Kuressaare ringtee tugimaanteelt. Planeeringuala piirneb põhjast Kaevu tänavaga, idast Kuressaare ringtee tugimaanteega, lõunast kahe ärimaa krundiga, uuselamute arendusega ja vähesel määral Uus-Roomassaare tänavaga, läänest väljakujunenud elamupiirkonnaga (kokku ümbritseb planeeringuala 44 elumumaa, 8 transpordimaa, 2 ärimaa, 2 ühiskondlike ehitiste maa, 1 üldkasutatav maa sihtotstarbega katastriüksust). Planeeringualale ulatuvad geodeetilise märgi kaitsevööndid, lennuvälja kaitsevöönd, puurkaevude hooldusalad, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd.

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*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala valdavalt puhkeotstarbelise ala juhtotstarbega alal, kus lubatud katastriüksuse sihtotstarve on sotsiaalmaa ja ärimaa. Vähesel määral on planeeringuala lõunapoolsel küljel haljasmaa alal ja kagupoolse planeeringuala nurk ulatub vähesel määral ettevõtlus-teenindusalale.

Puhkeotstarbelise ala juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud aktiivses kasutuses rekreatsioonialadele. Tingimused ehitiste püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud puhkeotstarbelisele alale seatakse detailplaneeringuga, millest tulenevalt on tervisepargi alal detailplaneeringu koostamise kohustus.

Ühisplaneering toob välja, et puhke- ja virgestusmaade määratlemine ja kasutuselevõtt toimub reeglina üld- või detailplaneeringu alusel, millega seatakse ka kasutustingimused nende puhkeotstarbelise toimimise ja hea seisundi tagamiseks.

Vähesel määral ulatub planeeringualale ka haljasmaa juhtotstarve, mis ühisplaneeringuga on antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Kuressaare linna haldusterritooriumil paiknevat haljasmaad ühisplaneeringu tingimuste kohaselt üldjuhul ei hoonestata.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on linnades detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, PlanS § 125 lõike 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul ning PlanS § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Osal planeeringualast kehtib Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneering ja vähesel määral osaliselt kehtiv Marientali tee 1 ja 1a detailplaneering.

Planeeringualale on väljastatud luba viihalli ehitamiseks (ehitisregistris hoone, ajutine ehitis). Lisaks on olemasolevate hoonetena konteinerpumppla ja hooldemeistrite soojak. Selleks, et hooned oleksid alalistena seadustatud, on vajalik nende seadustamine läbi detailplaneeringu.

Lisaks tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus üldplaneeringust, kuna kavandatakse rajatiste püstitamist puhkeala juhtotstarbega alale, nt pumtracki rada, liuväli, mänguväljaku- ja jõulinnaku kompleks.

Tegemist on ühisplaneeringu kohase puhkeotstarbelise alaga. Kavandatud tegevus on ühisplaneeringu puhkeotstarbelise ala tingimustega kooskõlas. Detailplaneeringu algatamise taotluse alusel soovitakse arendada Kuressaare Terviseparki ja mitmekesistada selle võimalusi, tervisepark plaanitakse muuta atraktiivsemaks ja laiendada sihtgruppi. Alaeesmärkidenä on toodud: jõu- ja võimlemislinnaku uuendamine koos turvaaladega, liikumisradade laiendamine ja uuendamine, laste mänguväljaku rajamine, jalgrattasõidu osavusraja ja *pumtracki* raja rajamine, kunstlume tootmise võimekusega suusaraja pikendamine, suusatamise õpperadade loomine, kelgumäe parendamine, palli- ja harjutusväljakute rajamine, soojaku püstitamine ja hooldustehnika viihalli parandustööd ja muud tegevused (nt võimalusel finiši ja stardiala laiendamine, rattahoidjate ja rataste remonditulba paigaldus, rajamärgistuse uuendamine jms). Kokkuvõtvalt öelduna soovitakse ehitusloa/-teatise kohustuslikke ehitisi, mille eelduseks on detailplaneeringu olemasolu (tulenevalt PlanS § 125 lõike 1 punktist 1 ja ühisplaneeringust, mis toob välja, et tingimused ehitiste püstitamiseks puhkeotstarbelisele alale seatakse detailplaneeringuga).

Tervisepark jääks oma olemuselt sarnaseks juba olemasolevale lahendusele, kuid täiendatakse mitmete lisa sportimise võimalustega ja puhkeotstarbelise ala tegevust toetavate ehitistega, mis parendaksid tervisespordi tingimusi. Tervisepark on puhkeotstarbeliseks alaks määratud ühisplaneeringuga ehk siis piirkonda on nähtud ja nähakse tulevikus puhkamise ja sportimise alana. Planeeringualal säilib valdavas osas kogu olemasolev haljastus, mis toetab privaatsust ja loob puhverala naabruses asuvate uemate ja vanemate elamuarenduste ning äritegevuse vahel.

Planeeritav tegevus muudaks atraktiivsemaks juba kasutuses oleva tervisepargi ja laiendaks selle kasutajaskonda. Planeeritavad ehitised sobituvad oma otstarbelt ja funktsioonilt olemasolevasse keskkonda. Tegevus ei näe ette suuri hooneid, mis olemuselt piirkonda ei sobi. Ainukese suurema ehitisena on ette nähtud juba olemasolev PVC viihall, mis on mõeldud eelkõige tervisepargis toimivate tegevuste toetamiseks ja vajamineva hooldustehnika hoiustamiseks. Detailplaneeringualale säilivad mitmed erinevad ligipääsud avaliku kasutusega teedelt ja tänavatelt ning olemasoleva parkimisala. Planeeringuala kagupoolsesse külge on kavandatud parkla.

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et tervisepargi arendamine sobitub piirkonda arvestades ala ja lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning tegevus on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga, kavandatakse KeHJS § 6 lõike 2 punkt 19 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole praegusel juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Vallavalitsus edastas vastavalt PlanS § 127 lõikele 1 Keskkonnaametile (KeA), Transpordiametile (TRAM) ja Maa-ametile 08.04.2024 kirjaga nr 5-2/2087-1 detailplaneeringu algatamise taotluse koos eskiisiga seisukoha saamiseks. KeA on oma 24.04.2024 kirjas nr 6-2/24/7265-2 toonud välja, et planeeringualal asub kaitsealuse liigi elupaik ja lisaks esitati märkuseid, millega detailplaneeringu menetlemisel ja elluviimisel arvestatakse. TRAM on oma

06.05.2024 kirjas nr 7.2-2/24/5987-2 andnud lähteseisukohad, millega detailplaneeringu koostamisel arvestatakse, sh palutakse pumprack ning seda teenindav parkla kavandada teise asukohta. Maa-amet on oma 12.04.2024 kirjas nr 6-3/24/4754-2 välja toonud, et planeeringualale jääb kohaliku geodeetilise võrgu märk nr 4431 (GPA ID 2728) ja kohaliku geodeetilise töö korraldajaks on kohalik omavalitsusüksus.

D. Kokkuvõte

Vallavalitsus pikendas 12.04.2024 kirjaga nr 5-2/1492-2 ja 12.06.2024 kirjaga nr 5-2/3323-1 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega.

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.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ning Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Algatada Kuressaare linnas Tervisepargi detailplaneering, mille eesmärgiks on tervisepargi ehitiste planeerimine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Tervisepargi detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 31,7 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes