



KORRALDUS

Kuressaare

11.03.2025 nr 2-3/223

Kuressaare linnas Tervisepargi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 26. juuni 2024. a korraldusega nr 2-3/739 algatati Kuressaare linnas Tervisepargi detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on ca 31,7 ha ja hõlmab Kaevu tn 18 (katastritunnus 34901:014:0554, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 314903 m²) ja Kaevu tn 20 (katastritunnus 34901:014:0415, sihtotstarbed ühiskondlike ehitiste maa 50% ja ärimaa 50%, pindala 2198 m²) katastriüksuseid. Kaevu tn 18 katastriüksus oli detailplaneeringu algatamisel 314898 m², Maa- ja Ruumiamet on korrigeerinud katastriüksuse pindala. Planeeringuala on nähtav planeeringu joonistel.

Detailplaneeringu eesmärgiks on tervisepargi ehitiste planeerimine. Detailplaneeringu alusel soovitakse arendada Kuressaare terviseparki ja mitmekesistada selle võimalusi - tervisepark plaanitakse muuta atraktiivsemaks ja laiendada sihtgruppi. Kuressaare tervisepark on üks Saare maakonna olulisematest tervisespordikeskustest, see on tähtsa rekreatiivse väärtusega linnamets. Tervisepargi ala on märkimisväärne osa linna rohevõrgustikust. Detailplaneeringu alaeesmärkideks on olemasolevale kõrghaljastatud alale looduskeskkonda arvestavate uute rajatiste/elementide planeerimine: jõu- ja võimlemislinnaku uuendamine koos turvaaladega, liikumisradade laiendamine ja uuendamine, laste mänguväljaku rajamine, jalgrattasõidu osavusraja ja pumpracki rajamine, kunstlume tootmise võimekusega suusaraja pikendamine, suusatamise õpperadade loomine, kelgumäe parendamine, palli- ja harjutusväljakute rajamine, soojaku püstitamine ja hooldustehnika viilhalli parandustööd ja finiši- ja stardiala laiendamine, rattahoidjate ja rataste remonditulba paigaldus, rajamärgistuse uuendamine jms. Lisaks eelnevale on planeeringu eesmärgiks muuta olemasolevad ajutised hooned püsiva iseloomuga hooneteks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse tulemusel uusi katastriüksuseid ei moodustata ja olemasolevaid piire ei muudeta. Vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lõike 1 punktile 1 kavandatakse planeeringualasse jäävatest katastriüksustest kaks krunti, kuid neist eraldi katastriüksuseid ei moodustata. Detailplaneeringuga on krundi pos 1 lubatud suurim lubatud hoonete ehitisealune pind 1000 m², suurim lubatud hoonete arv 11, hoonete suurim lubatud kõrgus 9 m ja hoonete suurim lubatud korruselisus 2; krundi pos 2 suurim lubatud hoonete ehitisealune pind 100 m², suurim lubatud hoonete arv 4, hoonete suurim lubatud kõrgus 6 m ja hoonete suurim lubatud korruselisus 1. Planeeringuga antakse alaline ehitusõigus olemasolevate ajutiste hoonetena püstitatud PVC viilhallile, konteinerpumplale ja hooldemeistrite soojakule, lisaks planeeritakse suuskade hoiustamise/laenutamise ning koolitusruumide hoone ja hooldustehnika angaari, prügimaja ja jalgrattahoidla rajamiseks. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ning alla 5 m kõrgeid väikeehitisi on lubatud rajada lisaks planeeritavale ehitisealusele pinnale ja väljapoole määratud hoonestusala.

Olemasolevad sõidukite juurdepääsud planeeringualale on avalikult kasutatavalt Kaevu tänavalt, riigimaantee tugimaanteelt nr 76 Kuressaare ringtee ning Pilve tänavalt. Jalakäijate ligipääs alale on tervisepargi servas kulgevatelt avaliku kasutusega Kaevu kergliiklusteelt, Ringtee kergliiklusteelt ning Uus-Roomassaare kergliiklusteelt. Planeeringuga on krundile pos 1 ette nähtud 15-kohalise parkla rajamine planeeritava pumptracki kõrvale, planeeritud krundil pos 2 säilib 40-kohaline parkla. Parkimine on lahendatud omal krundil ning riigiteel parkimist ja tagurdamist ei ole ette nähtud. Riigimaantee tugimaantee nr 76 Kuressaare ringtee olemasolev mahasõit on ette nähtud säilitada.

Planeeringuga on ette nähtud säilitada olemasolevad puud maksimaalses võimalikus mahus, kui need ei jää ette ehitustegevusele, ei ole haiged ega ohtlikud. Ehitised tuleb alale projekteerida olemasolevat maastikku ja puid arvestades.

Planeeringualal on olemasolevad liitumised elektri- ja veevarustusega. Krundi pos 1 põhjaossa kavandatud avalikult kasutatava hoone veevarustuse lahendamiseks on ette nähtud uue veetoru rajamine. Krundi pos 1 põhjaossa kavandatud avalikult kasutatava hoone kanalisatsioonivarustuse lahendamiseks on ette nähtud uue isevoolse kanalisatsioonitoru rajamine.

Planeeringuga on ette nähtud pikendada kunstlume tootmise võimekusega rajalõik 0,7 km-lt 1 km-le. Selleks on ette nähtud ca 300 m lõigul rajada uutele lumekahuritele veetoru kunstlume tootmiseks. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva veetoru pikendamine kuni uute lumekahuriteni.

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 sotsiaalmaal ja ärimaal. Vähesel määral on planeeringuala lõunapoolsel küljel haljasmaal 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. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel 02.07.2024, maakonnalehes Saarte Hääl 09.07.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 11.07.2024. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade (nr 2275203) 02.07.2024 ja planeeringuala naabreid teavitati 03.07.2024 kirjaga nr 5-2/3749-1.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 23.09.2024 kirjaga nr 5-2/4983-1 ja ametiasutustele kooskõlastamiseks 19.09.2024 kirjaga nr 5-2/4936-1.

Päästeamet jättis detailplaneeringu kooskõlastamata 08.10.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/4408-3 ja 11.11.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/4408-5, kuid kooskõlastas 20.01.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/4408-7 ja 27.02.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/911-1. Lisaks on detailplaneeringu kooskõlastanud Transpordiamet 15.10.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/5987-5. Keskkonnaamet oma 09.10.2024 kirjaga nr 6-2/24/7265-5 loobus kooskõlastamisest, kuid palus täpsustada puurkaevudest võetava vee kogust ja kasutusala, mille alusel planeeringulahendust täiendati.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd AS Kuressaare Veevärgiga (kooskõlastus 23.10.2024) ja Telia Eesti AS-ga (26.09.2024 kooskõlastus nr 39178620). Elektrilevi OÜ-ga hetkel kooskõlastamise vajadus puudub, kuna olemasolev liitumiskilp on piisava võimsusega.

D. Kaalutlused

Detailplaneering algatati tulenevalt 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 PVC viilhalli ehitamiseks (ehitisregistris hoone, ajutine ehitis). Lisaks on olemasolevate hoonetena konteinerpumppla ja hooldemeistrite soojak. Selleks, et hooned oleksid alalistena seadustatud, on vajalik nende alalise ehitusõiguse andmine läbi detailplaneeringu.

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

Tegemist on ühisplaneeringu kohase puhkeotstarbelise alaga. Kavandatud tegevus on ühisplaneeringu puhkeotstarbelise ala tingimustega kooskõlas. Detailplaneeringuga soovitakse arendada Kuressaare Terviseparki ja mitmekesistada selle võimalusi, tervisepark plaanitakse muuta atraktiivsemaks ja laiendada sihtgruppi.

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 uuemate ja vanemate elamuarenduste ning äritegevuse vahel.

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

Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda, arvestades ala ja lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning tegevus on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga.

E. Kokkuvõte

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähimbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 6.2 järgmiselt:

- 1) ühiste tehnorajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, tehnorajatiste projekteerimise alustamine. Ühised tehnorajatised on kõik planeeritud vee- ja kanalisatsioonitorustikud kuni planeeritava krundi liitumispunktini, elektri kaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaabel kuni planeeritava krundi liitumispunktini, tänavavalgustus ning kõik tuletõrjevee rajatised (torustikud, mahutid, veevõtukohad, manööverdusala);
- 2) ehituslubade taotlemine/ ehitusteatise esitamine ühiste tehnorajatiste rajamiseks;
- 3) vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- 4) hoone(te) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine/ ehitusteatiste sisseandmine;
- 5) ehitusloa väljastamine Saaremaa Vallavalitsuse poolt;
- 6) tehnorajatistele kasutusloa taotlemine/kasutusteatise esitamine. Ühised tehnorajatised peavad olema väljaehitatud ja vajadusel kohalikule omavalitsusele üle antud enne hoonete kasutuslubade väljastamist;
- 7) hiljemalt hoonete kasutusloa taotlemise/kasutusteatise esitamist on vajalik muuta maakasutuse sihtotstarvet;
- 8) hoone(te) kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste sisseandmine. Kasutuslubade väljastamine Saaremaa Vallavalitsuse poolt.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 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. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Kuressaare linnas Tervisepargi detailplaneering (ThinkTerra OÜ töö nr 1-06/2024, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on tervisepargi ehitiste planeerimine.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Liis Lepik

abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Kaire Müür

jurist vallasekretäri ülesannetes