



KORRALDUS

Kuressaare

20.05.2025 nr 2-3/484

Kuressaare linnas Tervisepargi detailplaneeringu kehtestamine

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, katastriüksuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 314902 m²) ja Kaevu tn 20 (katastritunnus 34901:014:0415, katastriüksuse sihtotstarbed ühiskondlike ehitiste maa 50% ja ärimaa 50%, pindala 2198 m²) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Kuressaare 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 Kuressaare 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 pumptracki rajamine, kunstlume tootmise võimekusega suusaraja pikendamine, suusatamise õpperadade loomine, kelgumäe parendamine, palli- ja harjutusväljakute rajamine, soojaku püstitamine ja hooldustehnika viihalli 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 krundid näidatakse detailplaneeringu vormistamiseks ja eraldi katastriüksuseid neist ei moodustata. Detailplaneeringuga on krundil positsioonil 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; krundil positsioonil 2 on 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 ehitusõigus olemasolevate konteinerpumpla ja hooldemeistrite soojaku seadustamiseks, lisaks planeeritud 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 väljaspoole määratud hoonetusala. Ehitised on planeeritud olemasolevat maastikku ja puistut arvestades.

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 positsiooniga 1 ette nähtud 15-kohalise parkla rajamine planeeritava pumtracki kõrvale, planeeritud krundil positsioonil 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. Ehitiste projekteerimisel ja ehitamisel on nende lähedusse lubatud kavandada täiendavat kõrg- ja madalahaljastust. Uushaljastus peab lähtuma ala iseloomust ja olemasolevatest kooslustest, kasutades kohalikke puu- ja põõsaliike. Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

Planeeringualal on olemasolevad liitumised elektri- ja veevarustusega. Krundi positsioon 1 põhjaossa kavandatud avalikult kasutatava hoone veevarustuse lahendamiseks on ette nähtud uue veetoru rajamine. Krundi positsioon 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 lõunapoolne külg haljasmaa juhtotstarbega alal ja kagupoolse planeeringuala nurk ulatub vähesel määral ettevõtlus-teenindusala juhtotstarbega alale.

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. Kaalutlus

Detailplaneering algatati tulenevalt PlanS § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on linnades detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, PlanS § 125 lõikest 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 ehitisluba PVC viilhalli ehitamiseks (ehitisregistris hoone, ajutine ehitis). Lisaks on olemasolevate hoonetena konteinerpump ja hooldemeistrite soojak. Selleks, et hooned oleksid alalistena seadustatud, on vajalik nendele alalise ehitusõiguse andmine detailplaneeringu kaudu.

Lisaks tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus üldplaneeringust, kuna kavandatakse ehitusloakohustuslike 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 sportimise võimalustega ja puhkeotstarbelise ala tegevust toetavate ehitistega, mis parendaksid tervisespordi harrastamise 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 kavandatav hoonestus sobitub piirkonda, arvestades ala ja lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning tegevus on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel 02.07.2024, maakonnalehes Saarte Hää 09.07.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 11.07.2024. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati 02.07.2024 teade nr 2275203 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 suurkaevudest võetava vee kogust ja kasutusala, mille alusel planeeringulahendust täiendati.

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

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 11. märtsi 2025. a korraldusega nr 2-3/223 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 10.04.–23.04.2025. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 17.03.2025 kirjaga nr 5-2/1685-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 14.03.2025 valla veebilehel, 27.03.2025 vallalehes Saaremaa Teataja ning 20.03.2025 maakonnalehes Saarte Hää. Enne avaliku väljapaneku aega esitas seisukoha Transpordiamet 02.04.2025 kirjaga nr 5-2/1685-2, kus tõi välja, et planeeringus on tema seisukohtadega arvestatud ning täiendavad märkused puuduvad. Avaliku väljapaneku ajal esitas seisukoha ka Keskkonnaamet 10.04.2025 kirjaga nr 5-2/1685-3, kus tõi välja, et varasemates kirjades toodud märkustega on arvestatud ning täiendavad ettepanekud puuduvad.

Avaliku väljapaneku jooksul esitati kirjalikult kaks arvamust. Mõlema esitatud arvamuse põhiline suund ja mure puudutas võimalikku raietegevust.

Esimesena esitas vallale arvamuse kodanik T.A. (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 23.04.2025 nr 5-2/1685-4). Arvamus (*toodud kaldkirjas*) koos vallavalitsuse 29.04.2025 vastuskirja nr 5-2/1685-7 sisuga on esitatud alljärgnevalt:

1. *Oleme vastu tervisepargi puistus (kõrghaljastuses) kavandatud uute suurte lagealade tekkimisele, millega avatakse park külmadele põhja - idatuultele.*

Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud: „Planeeringualal säilib valdavas osas olemasolev kõrghaljastus, mis toetab privaatsust ja loob puhverala naabruses asuvate uuemate ja vanemate elamuarenduste ning äritegevuse vahel. Puistu maksimaalsel säilimisel on oluline aspekt ennekoike rahvatervise toetamise, rohevõrgustiku sidususe ja linnametsana säilimise osas.“ Lisaks on seletuskirjas toodud: „Ehitised tuleb alale projekteerida olemasolevat maastikku ja puid arvestades.“. Seega Tervisepargi detailplaneeringuga ei ole tervisepargi lageraieid kavandatud. Kõik plaanitavad ehitised soovitakse sobitada olemasoleva haljastusega, kuid vajadusel tuleb teostada üksikute puude raiet. Plaanitavad tegevused ei mõjuta olulisel määral tervisepargi põhjapoolsete radade avamist tuultele. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 26.04.2019 määrusele nr 8 „Raieloa andmise kord“. Eelnimetatud tegevused seavad kontrolli kõrghaljastuse võimalike raiete üle.

2. *Detailplaneeringu seletuskirjast selgub, et tervisepargi Kaevu tänava poolne kõrghaljastus likvideeritakse 80-90 protsendi ulatuses, kuna sinna planeeritakse väikelaste mänguväljak, uude kohta siirdatav jõuväljak, pallimänguväljakute ala ja jalgratta osavusrada. Raide tulemusena tekib tuule eest kaitsmata lagendik, mis ei ole kooskõlas seletuskirjas mainitud kõrghaljastuse säilitamisega. Lisaks on varakevadel, sügisel ja talvel põhja- ja kirdetuule korral suurel lagendikul kõle sportida. Uute puude istutamine on tervitatav, kuid selle mõju avaldub alles aastakümnete pärast. Seetõttu tuleb säilitada olemasolevat kõrghaljastust ja alusmetsa tuuletõmbe vältimiseks. Teeme ettepaneku jätta jõuväljak oma praegusesse asukohta ning rajada rannavõrkpalliväljak tiigi (uisuväljak) loodekülele, mis on mõistlikum ja rahaliselt otstarbekam. Samasse metsakvartalis (ümbristatud 500 meetri pikkuse suusarajaga) võiks rajada ka muud palliväljakud. Väikelaste mänguväljaku võiks paigutada praeguse jõuväljaku kõrvale. Nii saaks vältida Kaevu tänava poolsete tuulekaitset pakkuvate puude ja metsariba mahavõtmist.*

Detailplaneeringus ei ole toodud, et „Kaevu tänava poolne kõrghaljastus likvideeritakse 80-90 protsendi ulatuses“, vaid nagu eelmises punktis välja toodud, siis planeeringualal säilib valdavas osas olemasolev kõrghaljastus. Jõuväljak on planeeritud olemasolevasse asukohta. Teised planeeritud spordiväljakud tulevad alale, mis on juba peaaegu lage (kohta, kus hetkel on palliplats). Talvel on sellele alale planeeritud rajada lastele suusatamise harjutusrajad. Uisuväljak on detailplaneeringu põhijooniselt eemaldatud (vt Lisa). Väljakute ja spordirajatiste asukohad on detailplaneeringus tinglikud ja täpsustatakse projekteerimise käigus.

3. Teeme ettepaneku terviseraja lõunapoolse nurga juurde rajatava uue rattaraja ja terviseraja vahele istutada kiirelt kasvav hekk ja heki lõunaservale puid. Eesmärgiks on vähendada tuulekoridori mõju sellele rajalõigule. Praegu puhub lõuna- ja kagutuul lume rajalt ära ning suusatajad ja jooksjad peavad taluma kõledat tuult.

Lõunapoolsesse terviseraja serva on tulevikus võimalik istutada kõrgemat hekki või puid, kuid see on pigem projekteerimise, mitte detailplaneeringu ülesanne.

4. Teeme ettepaneku tööde käigus muuta laugemaks tervisepargi 2-kilomeetrisel ringil kaks kunstlikult loodud tõusu nii, et neist üles suusatahes ei peaks "ronima". Praegu tekib sageli olukord, et nõrgem või halvema suusaoskusega suusataja ei saa künkast üles ja on sunnitud seal suusad-kepid laiali seisma ning tagant lähenev suusataja ei pääse temast mööda. Tõusude profileerimisel võtta aluseks, et klassikatehnikas hea pidamisega oleks võimalik tõusudest üles suusatada vahelduvtehnikaga ilma käärsammu kasutamata. Tõusude ja laskumiste kaldenurgad võiksid olla samasugused. See vähendab ka praeguste järskude nõlvade kasutamist kelgutamiseks.

Detailplaneeringus raja kõrguste profiili paremaks muutmine ei kajastu, kuna tegu ei ole detailplaneeringu ülesandega. Teie ettepanek on edastatud ka Saaremaa Spordikoolile, kes saavad hinnata profileerimise vajalikkust.

5. Teeme ettepaneku lõpetada rajale jämeda puiduhakke laotamine. Jäme ja paksu kihina laotatud puiduhake segab jooksmist ja käimist ning suurendab vigastuste tekke riski. Kõige parema jooksu- ning käimissõbralikuma katendi tekitab loodus ise puulehtede ja okastega. Kui on vaja edaspidi rada profileerida, oleks mõistlik kasutada vaid saepuru.

Detailplaneeringus on toodud, et „spordirajatiste turvaaladel ja teedel ning terviseradadel kasutada hakkepuitu või koorepuru või muud keskkonda sobivat katendit“, kuid katendi materjali ei täpsustata, kuna tegu ei ole detailplaneeringu ülesandega. Teie ettepanek on edastatud ka Saaremaa Spordikoolile, kes saavad seda kaaluda.

6. ja 7. Teeme ettepaneku rajada uue võimalusena tervisepargis 1,5 - 2 meetri laiune ja ca 2,5 kilomeetri pikkune jooksu- ja käimisrada (matkarada, loodusrada) uisuplatsist edelas terviserajast sissepoole jäävale metsaalale. Raja võimalik kulgemine on visandatud lisatud kaardile. Nii kaoks ära iga-aastane probleem, et jalutajad-käijad, kepikõndijad ja jooksjad rikuvad ära suusaraja. Kõik soovivad talvel külma tuulega sportida tuule eest varjatud tervisepargis. Selline looduslik rada meelitaks rohkem looduses liikuma ja kujuneks atraktiivseks võimaluseks looduses puhkajatele. Nimetatud loodusraja mahamärkimine ja rajamine eeldab ka looduse asjatundjate kaasamist.

Esitame 2,5 kilomeetri pikkuse loodusraja eskiislahenduse. Ettepanekuid on läbi arutatud paljude Kuressaare Terviseparki sportimiseks või tervistavaks puhkuseks kasutajatega.

Teie ettepanek tähendaks suuremat raadamist, mida Te siiski ei soovi, võttes aluseks arvamuse esimest punkti. Tegu on alaga, kuhu on registreeritud II kategooria liigi elupaik, mis välistab lisategevused planeeringuala keskosasse.

Teisena esitas vallale arvamuse Eesti Looduskaitse Seltsi Saaremaa osakond (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 23.04.2025 nr 5-2/1685-4). Arvamus (toodud kaldkirjas) koos vallavalitsuse 29.04.2025 vastuskirjaga nr 5-2/1685-6 on esitatud alljärgnevalt:

1. Avalikustatud DP lahendused näevad ette Tervisepargi puistus (metsas) uute suurte lagealade tekkimist. Seda ei saa linna kontekstis mitmes vaates kuidagi õigeaks pidada. DP kaalutluses ei selgu, et miks eelistatakse uute lagealade tekitamist aga mitte loodussõbralikumaid kõrghaljastust säästvaid lahendusi. Linnas on niigi kiiresti vähenemas põlishaljastuse ja kõrghaljastuse pindala. Kavandatud uute lagealadega avatakse muuhulgas uued tuulekoridorid külmadele põhja- ja idatuultele. See ei soodusta tervisepargi külastamist. Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud: „Planeeringualal säilib valdavas osas olemasolev kõrghaljastus, mis toetab privaatsust ja loob puhverala naabruses asuvate uuemate ja vanemate elamuarenduste ning äritegevuse vahel. Puistu maksimaalsel säilimisel on oluline aspekt ennekõike rahvatervise toetamise, rohevõrgustiku sidususe ja linnametsana säilimise osas.“ Samuti on detailplaneeringu seletuskirjas toodud: „Ehitised tuleb alale projekteerida olemasolevat maastikku ja puid arvestades.“. Seega Tervisepargi detailplaneeringuga ei ole terviseparki lageraideid kavandatud. Kõik plaanitavad ehitised sobitatakse olemasoleva haljastusega, kuid vajadusel tuleb teostada üksikute puude raiet. Plaanitavad tegevused ei mõjuta olulisel määral tervisepargi põhjapoolsete radade avamist tuultele. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 26.04.2019 määrusele nr 8 „Raieloa andmise kord“. Eelnimetatud tegevused seavad kontrolli kõrghaljastuse võimalike raiete üle.

2. Planeeringu lahendustest ei selgu, et kuidas tegelikult arvestatakse uute rajatiste ehitustegevuses olemasoleva puistuga ja mõjuga järelejäävale puistule (kõrghaljastusele)? Teeme ettepaneku esitada selged nõuded rajatiste ehitamisele, et oleks tagatud ehitamise ja rajatiste mõjude loodussõbralikkus ning kestlikkus.

Detailplaneeringus on käsitletud vastavalt: „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. Täpsemad nõuded on vajalikud hoonete/ehitiste projekteerimisel.“. Seletuskirjas on seatud ka tingimus: „Ehitusaegselt tuleb tagada säiliva kõrghaljastuse kaitse vastavalt Eesti Standardile EVS 939 3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Puude istutamisel, puuhooldustööde kavandamisel ning läbiviimisel juhendada Eesti Standardist EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd“. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimiseks tuleb taotleda raieluba vastavalt Saaremaa Vallavolikogu 26.04.2019 määrusele nr 8 „Raieloa andmise kord“.“

3. ja 4. Teeme ettepaneku teostada ehituste alla mineval uuel pinnal taimestiku ja loomastiku inventuur, et vältida loodusväärtuste kahjustamist ja kavandada leevendavad meetmed. Teeme ettepaneku teostada kogu Tervisepargi alal taimestiku ja loomastiku inventuur, et täpsustada loodusväärtuste ja kaitsealuste liikide esinemine ning nende kaitsmise meetmed.

Võttes arvesse, et planeeritav tegevus kattub suuresti juba olemasolevate alade kasutamisega, ei pea vallavalitsus inventeerimise teostamist vajalikuks. Selle vajalikkusele ei ole tähelepanu juhtinud ka Keskkonnaamet.

5. Teeme ettepaneku määrata Tervisepargi metsaala kaitsemetsana puhkemetsa staatusesse ja kavandada metsaala kasutamist nn püsimeetsana. Vajalik on koostada püsimeetsa majandamise kava.

Kehtivas metsaseaduses ei ole käsitletud kaitsemetsa funktsiooni määramist. Tervisepargi puhul on tegemist hetkel Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt puhkeotstarbelise ala juhtfunktsiooniga alaga. Ala ei majandata metsana, vaid käsitletakse haljasalana, samuti sätestatakse detailplaneeringus tingimus kõrghaljastuse maksimaalseks säilitamiseks. Ettepanekuid olemasoleva ala/puude hooldamiseks saab teha Saaremaa Spordikoolile või otse vallavalitsuse maastikuarhitektile.

6. Tervisepargis olemasolev metsaala tema erinevate puistutega, muutliku mullastikuga ja taimestiku mitmekesisusega võimaldab rajada uue võimalusena nn loodusraja, et võimaldada looduses käimist ja sealjuures targemaks saamist looduses nähtava, kuuldava, tunnetatava

osas. Selline loodusrada võimaldab inimesi rohkem looduses liikuma meelitada. Nimetatud loodusrada mahamärkimine ja rajamine vajab looduse asjatundjate kaasamist.

Teie ettepanek on edastatud ka Saaremaa Spordikoolile, kes saavad hinnata loodusrada planeerimisi võimalikkust. Tegu ei ole detailplaneeringu ülesandega ning metsas käimine on ka käesoleval hetkel lubatud. Toome välja, et alale on registreeritud II kategooria liigi elupaik, mis välistab lisategevused planeeringuala keskosasse.

Vallavalitsus palus vastuskirjades arvamuse andjate kirjalikku seisukohta, kas jäädakse oma esitatud ettepanekute juurde või loobutakse neist, hiljemalt 06.05.2025.

Avalikul arutelul 28.04.2025 oli osalejaid 12. Vallavalitsus andis avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul kohalviibijatele põhjaliku arvamuste ja ettepanekute ülevaate koos vallapoolsete vastustega. Detailplaneeringusse lisati info planeeringualal asuva tamme kohta, mis tuleb säilitada. Muus osas leiab vallavalitsus, et detailplaneering ei vaja muutmist, kuna detailplaneeringus on piisavalt käsitletud kõrghaljastuse säilitamise vajalikkust ning teised esitatud arvamused on lahendatavad projekteerimise käigus ega ole tõlgendatavad detailplaneeringu ülesannetena. Avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste tulemuste kohta avaldati teated maakonnalehes Saarte Hää 03.05.2025 ja vallalehes Saaremaa Teataja 08.05.2025.

Pärast avalikku väljapanekut esitas vallavalitsusele pöördumise kodanik A. J. (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 07.05.2025 nr 5-2/1685-9). Pöördumine (*toodud kaldkirjas*) koos vallavalitsuse 13.05.2025 vastusekirja nr 5-2/1685-10 sisuga on esitatud alljärgnevalt:

1. Peame vajalikuks detailplaneeringu alal täpsustada planeeringuga lubatud ehitusalune pindala ja vallaga kooskõlastatud paiknemine maastikul. Sellest sõltub, kui palju puid maha võetakse.

Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike punktidele 2 ja 3 on detailplaneeringu ülesandeks krundi hoonestusala määramine ja krundi ehitusõiguse, sh suurima lubatud ehitisealuse pinna määramine. Tervisepargi detailplaneeringuga on hoonestusala ja krundi ehitusõigus määratud. Detailplaneering ei määra hoone täpset asukohta, vaid see määratakse projekteerimise käigus. Nii detailplaneeringu põhijoonise tabelis kui ka seletuskirjas on korduvalt välja toodud detailplaneeringuga lubatud suurim hoonete ehitisealune pind ja kõrgus. Kavandatud uued hooned on toodud joonisel eraldi tooniga ja suurused markeerivad võimalikku suurust ja asukohta. Uute hoonete projekteerimise käigus pinnad täpsustuvad, kuid detailplaneeringuga lubatud ehitisealust kogupinda ületada ei saa. Hoonestuse suurused on detailplaneeringu täpsustamises ega näita kuidagi haljastuse eemaldamise suurusjärku. Hooned on kavandatud hoonestusaladele ja sobitatakse haljastuse vahele. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirjas toodud: „Ehitised tuleb alale projekteerida olemasolevat maastikku ja puid arvestades.“ Kuna hooned on lubatud kavandada vaid hoonestusala piires (põhijoonise tingmäärgiks roosat tooni viirutust), on hoonestusala markeeritud joonisel suuremana, et võimaldada kavandatud hoonetele valida sobivaim asukoht.

2. Raieluba taotletakse ja põhjendatakse ehitusprojekti alusel. Palume avalikustada detailplaneeringu huvigruppidele ehitusprojekti lähteülesanne ja eskiislahendus. Peame oluliseks, et tegevuste käigus tervisepargi puistutes säilitatakse alusmets, eelkõige kadakaid ja looduslikku järelkasvu. Eesmärgiks on vähendada tuulekoridori teket ja tagada looduslik mitmekesisus ning liigirikkus.

Hetkel on tegu detailplaneeringu menetlemisega. Detailplaneeringu ülesandeks ei ole projekteerimismenetluse kaasatavate määramine. Teie ettepanek on edastatud nii Saaremaa Spordikoolile kui ka ehituslubade menetlejale.

3. Juhime tähelepanu, et ettepanekuna esitatud loodusrada-jalutusrada ei tähenda ega vaja raadamist (metsamaa otstarbe muutmist). Loodusrada kulgeks maastikul nn loomulikult viisil ja ei vaja üldjuhul puude ega alusmetsa raiet.

Metsas käimine on ka käesoleval hetkel lubatud. Kui soovitakse loodusrada, siis palume pöörduda otse Saaremaa Spordikooli poole.

4. *Oluline on säilitada tervisepargi lõuna- ja kaguosas erakruntide piiril kaardijärgne kõrghaljastusega turvatsooni laius, ca 30 meetrit. Uutel erakruntidel on kohati raietega lähenetud suusatrassile 10-15 meetrile.*

Detailplaneeringuga ei ole planeeritud hoonestusalasid elamukruntide ja terviseraja radade vahele, erandina olemasoleva pumbamaja ümbrus ja planeeritava pumptrack'i ala. Haljastamine Vesikaare tänava ja Pilve tänava elamukruntidel toimub vastavalt juba kehtiva Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneeringule, kus on toodud haljastuse tingimused.

5. *Detailplaneeringusse tuleks märkida ka Kuressaare Tervisepargi rajal asuvate tõusude profileerimise ala, kuna maastikumuutus nõuab mehhanismide kasutamist.*

Tervisepargi tõusude profileerimine ei ole detailplaneeringu täpsuse juures vajalik, vaid seda saab vajadusel teha projekteerimise käigus. Tervisepargi territooriumil on võimalus kasutada ka tehnoloogiat, mis säästab maastikku ning planeeritavaid tegevusi on võimalik ajastada ka selliselt, et oleks kuivem aeg, mis pinnast vähem kahjustab.

6. *Koostöö edenemiseks Saaremaa Spordikooliga, millele korduvalt viitate, palume teatada, milline on spordikooli roll ja vastutus tegevustes Kuressaare Tervisepargis.*

Saaremaa Spordikool on Saaremaa Vallavalitsuse allasutus, mis haldab Kuressaare Terviseparki.

7. *Palun saatke 28.04.2025 toimunud Kuressaare Tervisepargi detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll.*

Planeeringuspetsialist tõi Tervisepargi detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu alguses välja, et arutelu salvestatakse protokoll koostamiseks, protokoll kasutatakse asutusesiselt ning salvestuse materjale ega protokolli ei avalikustata ega edastata. Eeltoodust tulenevalt ei saa me Teile protokoll edastada.

Vallavalitsusele esitas pöördumise Eesti Looduskaitse Seltsi Saaremaa osakond (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 06.05.2025 nr 5-2/1685-8). Pöördumine (*toodud kaldkirjas*) koos vallavalitsuse 13.05.2025 vastusekirja nr 5-2/1685-11 sisuga on esitatud alljärgnevalt:

1. *Palume täpsustada ehitiste - rajatiste lubatud ehitusalune pindala ja vallaga kooskõlastatud paiknemine maastikul. Seda pindala ja rajatiste paiknemist maastikul teadmata ei saa hinnata, kas ehitamise käigus on maksimaalselt säilitatud kõrghaljastust, nii nagu on DP seletuskirjas kirjutatud: „Säilib valdavas osas olemasolev kõrghaljastus ...“. Teadaolevalt raieluba taotletakse ja põhjendatakse peale ehitusprojekti valmimiskinnitamist. Oluline on teada saada raie ulatust juba rajatiste projekteerimise käigus, et vajadusel oleks võimalik korrigeerida raiutavate puude hulka. Eelnevaga seoses teeme ettepaneku avalikustada DP huvigruppidele ehitusprojekti(de) lähteülesanne ja eskiislahendus(ed).*

Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike punktidele 2 ja 3 on detailplaneeringu ülesandeks krundi hoonestusala määramine ja krundi ehitusõiguse määramine. Tervisepargi detailplaneeringuga on hoonestusalad ja krundi ehitusõigus määratud. Detailplaneering ei määra hoone täpset asukohta, vaid see määratakse projekteerimise käigus. Nii detailplaneeringu põhijoonise tabelis kui ka seletuskirjas on korduvalt välja toodud detailplaneeringuga lubatud suurim hoonete ehitisealune pind ja kõrgus. Kavandatud uued hooned on toodud joonisel eraldi tooniga ja suurused markeerivad võimalikku suurust ja asukohta. Uute hoonete projekteerimise käigus pinnad täpsustuvad, kuid detailplaneeringuga lubatud ehitisealust kogupinda ületada ei saa. Hoonestuse suurused on detailplaneeringu täpsusastmes ega näita kuidagi haljastuse eemaldamise suurusjärku. Hooned on kavandatud hoonestusaladele ja sobitatakse haljastuse vahele. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirjas

toodud: „Ehitised tuleb alale projekteerida olemasolevat maastikku ja puid arvestades.“. Kuna hooneid on lubatud kavandada vaid hoonestusala piires (põhijoonise tingmäärgiks roosat tooni viirutust), on hoonestusala markeeritud joonisel suuremana, et võimaldada kavandatud hoonetele valida sobivaim asukoht. Hetkel on tegu detailplaneeringu menetlemisega. Detailplaneeringu ülesandeks ei ole projekteerimismenetluse kaasatavate määramine. Teie ettepanek on edastatud nii Saaremaa Spordikoolile kui ka ehituslubade menetlejale.

2. Teeme jätkuvalt ettepaneku teostada või tellida taimestiku-loomastiku inventuur eelkõige DP alal, aga ka kogu Tervisepargi alal. See võimaldab paremini kavandada kaitsealuste liikude hoiumeetmeid ja ka loodus(õppe)raja rajamist.

Siinkohal toome välja, et Tervisepargi detailplaneeringuala ongi kogu Kuressaare Tervisepargi territooriumi ulatuses, ca 31,7 ha. Võttes arvesse, et planeeritav tegevus kattub suuresti juba olemasolevate alade kasutamisega, ei pea vallavalitsus inventeerimise teostamist vajalikuks. Selle vajalikkusele ei ole tähelepanu juhtinud ka Keskkonnaamet. Taimestiku-loomastiku inventuure on vajaduse korral võimalik teha ka väljaspool detailplaneeringu menetluse protsessi.

3. Kordame ettepanekut teostada Tervisepargi puistute hindamine, eesmärgiga kavandada puistute hooldamist püsimeetsana ja tagada metsas liikujatele vajalik turvalisus. Siinjuures juhime tähelepanu sellele, et Tervisepargi puistud on jõudnud vanusesse, mil on puhkemetsas vajalik teostada sanitaarraiet või kerget hooldusraiet. Tervisepargi puistutes on oluline säilitada looduslik järelkasv ja liigirikas alusmets.

Täname tähelepanu juhtimast, kuid toome välja, et tegu ei ole detailplaneeringu ülesandega. Teie ettepanek on edastatud vallavalitsuse maastikuarhitektile.

4. Tervisepargi puistud on mitmeti kaitsemetsa ülesannetes, sõltumata nimetamisest, ja vajavad seetõttu kasvatamist püsimeetsana. Oleme seisukohal, et metsaala praegune määratlus valla üldplaneeringus puhkeotstarbelise alana ja lihtsalt haljasalana, ei väärtusta piisavalt olemasolevaid puistuid ega taga piisavalt nende hoidmist, kaitsmist. Teeme jätkuvalt ettepaneku määratleda Tervisepargi ala puhkemetsa kategooriasse.

Tervisepargi puhul on tegemist hetkel Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohaselt puhkeotstarbelise ala juhtfunktsiooniga alaga. Ala ei majandata metsana, vaid käsitletakse haljasalana. Juhime veel kord tähelepanu, et kogu raietegevus alal saab toimuma raieloa alusel, mille väljastab vallavalitsus, mistõttu vallavalitsusel on igakordne kontroll raietegevuse üle. Ettepanekuid olemasoleva ala/puude hooldamiseks on edastatud Saaremaa Spordikoolile ja vallavalitsuse maastikuarhitektile.

5. Peame jätkuvalt oluliseks säilitada Tervisepargi lõuna- ja kaguosas kaardijärgse laiusega kõrghaljastusega turvatsooni laius elamuehituse kruntidega kokkupuutepiiril. Maastikul on raied uutel erakruntidel lähenenud suusatrassile kohati 10-15 meetrile.

Detailplaneeringuga ei ole planeeritud hoonestusalasid elamukruntide ja terviseraja radade vahele, erandina olemasoleva pumbamaja ümbrus ja planeeritava pumptrack'i ala. Haljastamine Vesikaare tänava ja Pilve tänava elamukruntidel toimub vastavalt juba kehtiva Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneeringule, kus on toodud haljastuse tingimused.

6. Juhite oma vastuskirjas korduvalt tähelepanu koostööle Saaremaa Spordikooliga. Palume selgitust Saaremaa Spordikooli rollile ja vastutusele tegevustes Tervisepargis.

Saaremaa Spordikool on Saaremaa Vallavalitsuse allasutus, mis haldab Kuressaare Terviseparki.

7. Palume meile saata 28.04.2025. aastal vallavalitsuses toimunud Tervisepargi DP avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu protokoll.

Planeeringuspetsialist tõi Tervisepargi detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avaliku arutelu alguses välja, et arutelu salvestatakse protokolli koostamiseks, protokolli kasutatakse asutusesiseselt ning salvestuse materjale ega protokolli ei avalikustata ega edastata. Eeltoodust tulenevalt ei saa me Teile protokolli edastada.

Pöördumiste esitajatele teavitati, et valdavalt on ettepanekud projekteerimise raames teostatavad ja ei ole detailplaneeringu ülesandeks. Ettepanekud on esitatud Saaremaa Spordikoolile. Detailplaneeringu menetluse raames detailplaneeringut ei täiendata ja see suunatakse edasi kehtestamisele.

Kokkuvõttes detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus esitatud arvamuste avaldajad oma arvamusest ei loobunud. Vallavalitsus esitatud arvamusi detailplaneeringu menetluse käigus arvesse ei võta, kuna arvamustes toodud ettepanekute lahendamine ei ole detailplaneeringu ülesandeks ning ettepanekud on realiseeritavad väljaspool detailplaneeringu menetlemist projekteerimise käigus.

E. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta arvamusi ei esitatud. 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.

PlanS § 140 lõike 8 kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Osal planeeringualast kehtib Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 13. detsembri 2007. a otsusega nr 76) ja osal 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). Eelpool nimetatud detailplaneeringud muutuvad kehtetuks sama planeeringuala hõlmava detailplaneeringu ulatuse osas.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 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. Kehtestada Kuressaare linnas Tervisepargi detailplaneering (ThinkTerra OÜ töö nr 1-06/2024, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on tervisepargi ehitiste planeerimine.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär