



KORRALDUS

Kuressaare

15.10.2024 nr 2-3/1059

Kuressaare linnas Reketihalli detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsus (edaspidi *vallavalitsus*) soovib algatada detailplaneeringu Kuressaare linnas Kivi tn 8 (katastritunnus 71401:001:2475, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 8036 m²), Kivi tänav L2 (katastritunnus 34901:014:0538, transpordimaa 100%, pindala 1624 m²), Kivi tänav L3 (katastritunnus 34901:014:0526, transpordimaa 100%, 568 m²), Kivi tänav L4 (katastritunnus 34901:014:0522, transpordimaa 100%, pindala 582 m²), Kivi tn 9a (katastritunnus 34901:014:0520, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 2285 m²), Kivi tn 9b (katastritunnus 34901:014:0525, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 9328 m²) ja Kivi tn 9 (katastritunnus 34901:014:0537, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 27 124 m²) katastriüksustel. Planeeringuala suurus on ca 5 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Reketihalli detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks on reketihalli ja sinna juurde kuuluvate rajatiste planeerimine.

A. Olemasolev olukord

Enamusel planeeringualast kehtib Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 27. jaanuari 2011. a otsusega nr 2), mille eesmärgiks oli määrata Kuressaare linnastaadioni rekonstrueerimiskoostõuetest lähtuv ruumivajadus poolsaarel, planeerida juurdepääsud, harjutusväljak ning perspektiivsed haljastatavad ja hoonestatavad alad staadionist lõunas ja hinnata kavandatuga seonduvat keskkonnamõju. Planeeringualast läänes on praegu menetluses Staadioni tn 5 detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärihoonete püstitamiseks. Kivi tn 9 ja Kivi tn 9a katastriüksused on antud rendile Sandla Karjamõis OÜ-le karjatamise eesmärgil ja osal (ca 830 m²) Kivi tn 8 katastriüksusel on hoonestusõigus Kuressaare Padeliväljakud OÜ kasuks.

Ehitisregistri andmete kohaselt on Kivi tn 8 katastriüksusel rajatisena kahe platsiga padeliväljak ja Kivi tn 9 katastriüksusel rajatisena sademeveetorstik. Planeeritav ala on valdavalt osas looduslik rohumaad ja osaliselt muu maa. Ala on osaliselt üleujutatav. Olemasoleva padeli väliväljaku ja loodusliku rohumaad vahel on metsa/võsa puhver, lisaks on planeeringuala osaliselt kaetud kadakatega ja olemas on kraavid. Planeeritava ala kõrval asub tennisekeskus koos väljakutega, veidi eemal Kuressaare linnastaadion ja hotell.

Alale on juurdepääs avalikult kasutatavalt Tuule tänavalt. Planeeringuala piirneb põhjast Tuule tänavaga, idast Tuule tn 4 (katastritunnus 34901:016:0059, sihtotstarbeta maa 100%), läänest Staadioni tn 7 (katastritunnus 34901:014:0534, üldkasutatav maa 100%), Staadioni tn 3a (katastritunnus 34901:014:0523, üldkasutatav maa 100%), Staadioni tn 5 (katastritunnus 34901:014:0409, ärimaa 100%), Staadioni tn 3 (katastritunnus 34901:014:0527, ühiskondlike ehitiste maa 100%), Kivi tänav L5 (katastritunnus 34901:014:0529, transpordimaa 100%), Staadioni tn 1 (katastritunnus 34901:014:0542, ühiskondlike ehitiste maa 100%) ja Staadioni tänav (katastritunnus 34901:014:0532, transpordimaa 100%) katastriüksustega, lisaks piirneb

planeeringuala lõunast Kuressaare lahega (Punasekivi abajaga). Planeeringualast läänes asuvad tennisekeskus ja tenniseväljakud, üle ühesuunalise Tuule tänava asub väljakujunenud elamupiirkond.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale Kuressaare muinsuskaitseala, sideehitiste kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevöönd, sundvalduse ala, korduv üleujutusala, ranna ehituskeeluvöönd, veekogu kallasrada, ranna piiranguvöönd ja ranna veekaitsevöönd. Planeeringuala piirneb ja kattub väikeses ulatuses Kuressaare lahe hoiualaga, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Mullutu-Loode linnualana.

Planeeringuala haljasala tervikuna ja osaliselt ka hoonestusala jääb III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohta ja inventuuri (koostaja OÜ Osiliensis, inventuuri välitööd teostatud 07.06.2024 ja 24.07.2024) käigus avastatud planeeringualalt II kategooria taimeliigi kasvukohta. Piirkond laiemalt on sobilikuks kasvukohaks veel mitmetele kaitsealustele taimeliikidele. Planeeringualaga vahetult piirnevatel aladel on teada veel II ja III kaitsekategooria kaitsealuste taimeliikide kasvukohad. Looduskaitseeaduse (edaspidi *LKS*) § 55 lõike 7 kohaselt on I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sh korjamine ja hävitamine, keelatud. *LKS* § 55 lõike 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala valdavalt Kuressaare mereäärne segahoonestusala juhtotstarbega alal, kus lubatud katastriüksuse sihtotstarve on sotsiaalmaa, ärimaa ja elamumaa. Vähesel määral on planeeringuala lõunapoolsel küljel haljasmaa ala ja keskosas transpordiala.

Kuressaare mereäärse segahoonestusala juhtotstarve on ühisplaneeringuga antud merega piirnevale osale linnaruumist, kuhu on lubatud kavandada funktsioone, mis rikastavad ala kasutusvõimalusi.

Ühisplaneeringu kohaselt kehtib üldjuhul Kuressaare mereäärse segahoonestusalal arhitektuurikonkursi korraldamise kohustus. Tingimused ehitiste püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud Kuressaare mereäärsele segahoonestusalale seatakse detailplaneeringuga, millest tulenevalt on planeeringualal detailplaneeringu kohustus. Kavandatava ärifunktsiooni sobivus Kuressaare mereäärse segahoonestusala põhieesmärkidega otsustatakse kaalutusõiguse põhimõtetel.

Vähesel määral ulatub planeeringualale ka haljasmaa juhtotstarve, mis ühisplaneeringuga on antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Eeldatud on, et alade kasutamine põhineb väljakujunenud väärtustel. Kuressaare linna haldusterritooriumil paiknevat haljasmaad üldjuhul ei hoonestata.

Planeeringuala jääb osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse. Alal kehtiva ühisplaneeringuga on Keskkonnaameti (edaspidi *KEA*) nõusolekul piirkonnas ehituskeeluvöönd vähendatud (üldplaneeringu piirangute kaardil ja seletuskirjas kirjeldatud ulatuses). Ühisplaneeringu seletuskirjas on toodud: „*Kuressaare linnas Põduste jõe suudmest Väike-Roomassaare poolsaareni on ehituskeeluvöönd mererannal 10 meetrit, Väike-Roomassaare poolsaarest Kuressaare Ringteeni (76) järgib ehituskeeluvööndi piir Kuressaare linna väljakujunenud ehitusjoont ja jääb vahemikku 25-300 meetrit. Roomassaare poolsaarel endisest lennuraja pikendusest (34901:016:0012) Kuressaare lahe hoiuala lõunapiirini on ehituskeeluvöönd 50 m tavalisest veepiirist Kuressaare lahe hoiuala lõunapiirist kuni Roomassaare sadama territooriumini (Roomassaare tee 12 34901:016.0082) on ehituskeeluvöönd 10 meetrit tavalisest*

veepiirist. Kuressaare Ringteest (76) Sepamaa hoiuala idapiirini ühtib ehituskeeluvööndi piir ajuveeala piiriga“.

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 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. Enamusel planeeringualast kehtib Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneering.

Tegemist on ühisplaneeringu kohase Kuressaare mereäärse segahoonestusalaga. Kavandatud tegevus on ühisplaneeringuga kooskõlas. Planeeringuga soovitakse reketispordialade keskust multifunktsionaalse halliga, mis koosneks erinevatest sise- ja väliväljakutest (nt tennis, padel, sulgpall), sisegolfi võimalusest, treeningusaalist 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 ettenähtud Kuressaare mereäärsele segahoonestusalale seatakse detailplaneeringuga.

Kuressaare linnas Staadioni ja Tuule tänavate ala on juba hetkel arendatud sportliku tegevuse ja liikumise harrastamiseks. Seda toetavad olemasolev staadionikompleks murukattega väljaku ja tribüünihoonega, tennisekeskus sisehalli ja väliväljakutega ning planeeringualal asuvad padeli väliväljakud. Lisaks toetavad väliliikumist olemasolevad käiguteed- ja rajad. Planeeritav reketispordialade keskus sobitub piirkonda, kuna täiendaks ja moodustaks terviku spordilinnaku juba olemasolevate sportimise võimalustega.

Hetkel osaliselt kehtiv Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneering toob samuti välja, et „*Aktiivselt on kasutuses staadioni naabruses SA Spordibaasidele kuuluvad tenniseväljakud ja tennisehall. Alale rajati hiljuti uusi mänguväljakuid ka juurde. Kavas on tennisekompleksi arendamist jätkata.*“ ja „*Planeeringuga nähakse ette uue tennisehalli rajamine olemasoleva väljakujunenud tenniseväljakutega kompleksi kõrvale. Tennisehalli rajamine valitud planeeringualale on logistiliselt soodne.*“. Hetkel kehtiva detailplaneeringu lahendus sarnaneb valdavas osas uue detailplaneeringuga planeeritavale tegevusele. Uue planeeringuga soovitakse paremaid ja enam läbimõeldud lahendusi, mida ei võimalda ca 13 aasta vanune planeering, näiteks ei soovita Kivi tänava läbilõiget Tuule tänavalt Staadioni tänavani ning soovitakse suurema ehitisealuse pinnaga ühte multifunktsionaalsemat hoonet Tuule tänavast ja elamualast pigem enam eemale.

Planeeritav tegevus muudaks atraktiivsemaks seni suuresti kasutuseta seisva ala ja pakuks kogukonnale uusi sportimise võimalusi. Planeeritavad ehitised sobituvad oma otstarbelt ja funktsioonilt olemasolevasse keskkonda, tennisekeskuse ja -väljakute kõrvale. Detailplaneeringualal lahendatakse parkimisvõimalused ja heakorradatakse piirkond.

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

KeA on oma 05.04.2024 kirjas nr 6-2/24/5758-2 välja toonud, et hindamaks, kas ja mis ulatuses on ehitustegevus võimalik, tuleb enne detailplaneeringu algatamist või detailplaneeringu käigus läbi viia kaitstavate taimeliikide inventuur, et välja selgitada nende praegune levik planeeringualal. Lisaks toob KeA välja, et eeldatavalt ei kaasne detailplaneeringuga kavandatava tegevusega olulist negatiivset mõju Kuressaare lahe hoiuala ja Natura 2000 võrgustiku ala

eesmärkidele, kuid kuna praeguses etapis puudub täpsem info planeeritava tegevuse kohta, peetakse vajalikuks planeeringu algatamisel anda keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse eelhindang.

Kuressaare linnas Reketihalli detailplaneeringu alal on koostatud taimestiku uuringu aruanne. Inventuuri käigus leiti uuringualalt kaheksa kaitsealust liiki, millede seas olid üks liik II kategooria kaitsealuseid taimi ja seitse liik III kategooria kaitsealuseid taimi. Aruande kohaselt kaitsealuste liikide poolest kõige väärtuslikum on väike ala (ca 2400 m²) praeguste tenniseväljaku rajatiste ja suure kuivenduskraavi vahel, kus on alvari elupaik (6280*): Kivi tn 9b põhjaosa, Kivi tänav L3 ja Kivi tänav 9 loodenurk. Uuringualal tuvastati kaks Natura elupaika: 6280* (Põhjamaised lood ja eelkambriumi karbonaatsed silekaljud) ja 1630* (Läänemere kesk- ja põhjaosa rannaniidud). Mõlemad elupaigad on karjatatud (6280* põhjaserv on karjatamata) ja keskmises seisundis. Uuringuala põhjaservas vastu Tuule tänavat on endine kultuurheinamaa, mis on servadest võsastunud ja ei ole Natura elupaik. Uuringuala keskel alvari ja rannaniidu vahel on osa karjatatavast alast küll aruniidu ilmeline, aga ilmselt kuivenduse mõjudega ja võimalik, et seal on pinnast ümber paigutatud, Natura elupaika seal ei määratletud.

Esitatud analüüsi tulemusi analüüsides leiab vallavalitsus, et tegevus on valdavalt võimalik Kivi tn 8, osaliselt Kivi tn 9, osaliselt Kivi tn 9b ja suures osas Kivi tn L2 katastriüksustel

Vallavalitsus saatis KeA-le 13.09.2024 kirjaga nr 5-2/1625-5 taimestiku uuringu aruande ja keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu tutvumiseks ja seisukoha andmiseks. KeA oma 04.10.2024 vastuskirjas nr 6-5/24/18988-2 on seisukohal, et detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik ning keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus PlanS § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel. KEA-l puuduvad ettepanekud lähteseisukohtadele. KeA juhib tähelepanu, et detailplaneeringu edasises menetluses tuleb säilitatava alana arvestada inventuuri andmetes esitatud liikide levialade piiridega mitte ainult vaatluspunktidega ning palub eelnõu heakorra ja haljastuse peatükki täiendada ja lisada, et arvestada tuleb vajadusega säilitada II ja III kaitsekategooria taimeliikidele sobivad kasvukohad ja tingimised. Lisaks toob KEA välja, et KSH eelhindangus ei ole käsitletud tegevuse võimalikku mõju veekaitsevööndile ehk hindamata on võimalik hajuheite ja erosiooni oht.

KEA arvamusel on arvestatud ning eelnõu ja KSH eelhindangut täiendatud.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Küll aga on KSH eelhindang vajalik KeHJS § 33 lg 2 p 4 ja Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ § 15 p 8 alusel. Vallavalitsus on koostatud eelhindangu (korralduse Lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Lähtuvalt eeltoodust on vallavalitsus seisukohal, et Reketihalli detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vaja algatada KSH-d.

D. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus saatis vastavalt PlanS § 127 lõike 1 KeA-le, Transpordiametile (TRAM) ja Muinsuskaitseametile (MKA) 21.03.2024 kirjaga nr 5-2/1625-1 detailplaneeringu algatamise taotluse koos eskiisiga seisukoha saamiseks.

TRAM on oma 18.04.2024 kirjas nr 7.2-3/24/4869-2 palub tagada, et ei halli enda ega selle ehitamiseks kasutatava tehnika kõrgus (kraanad jms) ei ületaks 46 meetrit arvestatuna maapinnast. Kui 46 meetri kõrguspiirangu ületamine vajalikuks osutub, tuleb selle tingimused Transpordiameti lennundusteenistusega eraldi kokku leppida.

MKA toob oma 19.04.2024 kirjas nr 5.1-17.5/759 välja järgneva: *Planeeringuala asub osaliselt Kuressaare muinsuskaitseala kaitsevööndis. Vastavalt Kuressaare muinsuskaitseala kaitsekorrale (Vabariigi Valituse korraldus nr 298 15.12.2023) on kaitsevööndi üheks eesmärgiks tagada muinsuskaitseala säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas. Kavandatavad ehitusmahud muudavad oluliselt väljakujunenud ruumilist olukorda, mistõttu peame vajalikuks detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamist. Muinsuskaitseaduse § 61 (3) sätestab, et detailplaneeringu eritingimused koostatakse, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused koostab pädev isik ning need kooskõlastatakse Muinsuskaitseametiga. Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamise kulud katab tellija (MuKS § 61 (5)).*

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 Reketihalli detailplaneering, mille eesmärgiks on reketihalli ja sinna juurde kuuluvate rajatiste planeerimine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Reketihalli detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 5 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt korralduse lisale 3.
6. 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)

Aivar Rahno
vallasekretär