



KORRALDUS

Kuressaare

04.06.2024 nr 2-3/587

Kuressaare linnas Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 17.04.2024 nr 5-2/2289-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Pilve tn 1 (katastritunnus 34901:014:0446, elamumaa 100%, pindala 6260 m²), Pilve tn 2 (katastritunnus 34901:014:0447, elamumaa 100%, pindala 6001 m²) ja Vesikaare tn 2 (katastritunnus 34901:014:0465, elamumaa 100%, pindala 6296 m²) katastriüksustel. Planeeringuala hõlmab eelnimetatud katastriüksuseid ja on suurusega ca 1,9 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 detailplaneering.

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksustele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine korterelamute ehitamiseks.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtib Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavalikogu 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. Planeeringualast ida ja kagu pool on 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 loode pool asub Uus-Roomassaare tn 35, 35a ja lähiümbruse detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavalikogu 26. veebruari 2009. a otsusega nr 9), mille eesmärgiks oli määrata ehitusõigus uue ehitusmaterjalide kaupluse rajamiseks Uus-Roomassaare 35 kinnistule. Üle Uus-Roomassaare tee asuvad Uus-Roomassaare tn 50 detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavalikogu 26. aprilli 2001. a otsusega nr 49), mille eesmärgiks oli ehitusõigus elamu ja külalistemaja ehitamiseks; Tuule tänava väikeelamute detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linna Volikogu 26. oktoobri 1995. a otsusega, osaliselt kehtetuks tunnistatud Saaremaa Vallavolikogu 20. detsembri 2018. a otsusega nr 1-3/118), mille eesmärgiks oli Tuule tänava merepoolse külje elamukvartali planeerimine; Valguse tn pikenduse detailplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavalikogu 23. aprill 2009. a otsusega nr 22), mille eesmärgiks oli Tuule tn väikeelamukvartali suurendamine linnale kuuluva Tuule tn 4 sihtotstarbeta maa arvelt, Valguse tänava pikendamine, uute ühepereelamu kruntide moodustamine koos nendele ehitusõiguse määramisega.

Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 katastriüksustel kasvavad valdavalt kased ja osaliselt männid, Pilve tn 1 katastriüksus on suures osas haljastuseta. Ehtisregistri andmete kohaselt on katastriüksustel rajatistena Vesikaare ja Pilve tänavad (2023. a), Vesikaare ja Pilve tänavate sidekanalisatsioon

(2023. a) ning Vesikaare ja Pilve tänavate veevarustus ja kanalisatsioon (2023. a). Piirkonda teenindav infrastruktuur on välja ehitatud.

Planeeringuala asub avalikult kasutatava Uus-Roomassaare tänava ääres, ligipääsud katastriüksustele on avalikult kasutatavatelt Pilve või Vesikaare tänavatelt. Planeeringuala piirneb valdavalt uuselamute arendusega (elamukruntide, planeeritava lasteaia krundi, ärimaa krundi ja rohealadega) ning Uus-Roomassaare, Pilve, Vesikaare ja Päikese tänavatega. Täpsemalt piirneb Pilve tn 1 katastriüksus Kaevu tn 18 (üldkasutatav maa 100%) ja Pilve tn 3 (elamumaa 100%) katastriüksustega ning Uus-Roomassaare ja Pilve tänavatega; Pilve tn 2 katastriüksus Pilve tn 4 (elamumaa 100%), Marientali tee 1a (tootmismaa 100%) ja Uus-Roomassaare tn 37 (ärimaa 100%) katastriüksustega ning Uus-Roomassaare ja Pilve tänavatega; Vesikaare tn 2 katastriüksus Vesikaare tn 4, 6, 8 ja 12 (elamumaad 100%) ja Päikese tn 3 (ühiskondlike ehitiste maa 100%) katastriüksustega ning Uus-Roomassaare, Vesikaare ja Päikese tänavatega.

Planeeringualale ulatuvad Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt: Pilve tn 1 osas elektripaigaldise kaitsevööndid, Pilve tn 2 osas muinsuskaitseala kaitsevöönd, ranna piiranguvöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd, Vesikaare tn 2 osas 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 planeeritaval rida- ja korterelamuala juhtotstarbega alal, kus lubatud katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe- või enamakorruseliste korterelamute ala. Rida- ja korterelamualana määratletakse maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Olemasoleva rida- ja korterelamuala all mõistetakse välja kujunenud korterelamupiirkondi, kuhu on lubatud kavandada kuni 3-korruselisi elamuid, detailplaneeringu alusel ka ridaelamuid, lähtudes alal välja kujunenud hoonestusstruktuurist. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimhõõtmelisus ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele.

Ühisplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimused toovad välja, et rida- ja korterelamualal on lubatud ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on linnades detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks, ning *PlanS* § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Planeeringualal on kehtiv Kaevu tn 18 ja lähiümbruse II etapi detailplaneering, mille kohaselt oli planeeringualale planeeritud korterelamud (igale krundile kolm korterelamut). Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 katastriüksustele korterelamute ja abihoonete (ehitusloakohustuslike hoonete) ehitamist.

Tegemist on ühisplaneeringu kohase rida- ja korterelamu alaga. Kavandatud tegevus on ühisplaneeringuga kooskõlas. Detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama

planeeringuala hõlmav detailplaneering. Planeeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse suurendada olemasoleva planeeringuga lubatud ehitisealust pinda 10% võrra ehk 900 m²-st 990 m²-ni (krundi kohta) ja suurendada lubatud hoonete arvu ühe abihoone mahutamiseks ehk 3 varasemalt planeeritud korterelamule lisanduks 1 abihoone (krundi kohta), millesse kavandatakse elamuid teenindav küttelehendus ja jalgrataste ning lapsevankrite hoiustamine. Samuti soovitakse tõsta hoonete lubatud maksimaalset kõrgust 8 m-lt 10,5 m-ni tagasiastega kolmanda korruse kavandamiseks korterelamutele. Ühisplaneering ei sea numbrilist piiri ehitisealusele pinnale, hoonete arvule ega kõrgusele, kuid samas peab loodav elukeskkond ja ruum olema kvaliteetne. Muudetavas osas on tegu ühisplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Hetkel kehtiva detailplaneeringu kehtestamisest 2007. aastal on möödunud ligi 17 aastat. Välja on ehitatud Vikerkaare, Valguse ja Varju tänavate elamupiirkond, mis on piirkonda elavdanud ja aktiivsemaks muutnud. Valguse tänava lõpus ootab elluviimist 2009. aastal kehtestatud detailplaneering, kus lubatud elamute kõrgus on 8 m. Vaade planeeritud korterelamute eluruumidest Kuressaare lahele on valdavalt kadunud või kadumas. Arendaja sooviks on detailplaneeringuga osalise kolmanda korruse näol merevaatega korterite kavandamise võimaldamine. Taotletud hoonete kõrgus oleks 10,5 m ja osaliselt madalam ümbritsevast kõrghaljastusest. Kuna kolmas korrus oleks tagasiastega, sobituks see ümbritseva hoonestuslaadiga. Muudetavas osas on tegu ühisplaneeringu kohase detailplaneeringuga, kuna ühisplaneering lubab 3-korruselisi korterelamuid.

Planeeritavatele kruntidele on ligipääs välja arendatud avalikult kasutatavatelt Vesikaare tänavalt ja Pilve tänavalt. Tegemist on uusarenduse tänavavõrgustikuga, teenindav infrastruktuur on välja ehitatud ja omavalitsusüksusele üle antud.

Kuna ühisplaneering on käsitletud, et planeeringuala asub rida- ja korterelamualal, siis on see eelduseks korterelamute ehitamiseks. Ühisplaneering lubab kuni 3-korruselisi korterelamuid, seega oleks planeeritav tegevus kooskõlas ühisplaneeringuga.

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et korterelamu ehitamine eeldatavasti sobituks piirkonda arvestades 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 algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Vallavalitsus edastas vastavalt PlanS § 127 lõikele 1 Transpordiametile (TRAM) ja Muinsuskaitseametile (MKA) 19.04.2024 kirjaga nr 5-2/2320-1 detailplaneeringu algatamise taotluse koos eskiisiga seisukoha saamiseks. TRAM on oma 15.05.2024 kirjas nr 7.2-2246765-2 andnud lähteseisukohad, millega detailplaneeringu koostamisel arvestatakse ning välja toodi, et lennuväljalt tuleneva müra mõju vähendamiseks palutakse hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kasutada müra leevendavaid lahendusi. MKA on oma 21.05.2024 kirjas nr 5.1-17.5/1015 välja toonud, et juhul kui algatatava detailplaneeringuga muudetakse kehtivat ehitusõigust planeeringuala Kuressaare muinsuskaitseala kaitsevööndisse jäävas osas, on vajalik detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamine vastavalt muinsuskaitseaduse § 61. Kui algatatava detailplaneeringuga ei muudeta kehtivat ehitusõigust planeeringuala Kuressaare

muinsuskaitseala kaitsevööndisse jäävas osas, siis Muinsuskaitseamet detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste koostamist ei nõua.

D. Kokkuvõte

Vallavalitsus pikendas 14.05.2024 kirjaga nr 5-2/2790-1 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest.

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 (nt muinsuskaitse eritingimused), siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 31.05.2024 lepingu nr 2-7.7/130-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

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 Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 detailplaneering, mille eesmärgiks on katastriüksustele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine korterelamute ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Pilve tn 1, Pilve tn 2 ja Vesikaare tn 2 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,9 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

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