



KORRALDUS

Kuressaare

16.09.2025 nr 2-3/933

Kuressaare linnas Suuresilla tn 9 detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsus kavandab detailplaneeringu koostamist Kuressaare linnas osale Suuresilla tn 9 katastriüksusest (katastritunnus 34901:002:0119) ja osale Suuresilla tänav L1 katastriüksusest (katastritunnus 34901:002:0124). Planeeringuala suurus on ca 0,5 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Suuresilla tn 9 detailplaneering.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine avaliku kergliiklustee rajamiseks, maapinna tõstmine kergliiklusteest ida poole jääval alal ja avaliku puhkeala planeerimine.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal on kehtiv detailplaneering „Aia tn 59a ja Kihelkonna mnt 4 detailplaneering“ (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 27. novembri 2008. a otsusega nr 49), mille alusel Suuresilla tn 9 katastriüksusele ehitusõigust ei ole kavandatud – ala oli mõeldud haljastusega kaetud alaks.

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on metsamaa, muu maa ja looduslik rohumaa. Planeeringualale on juurdepääs avalikelt Kihelkonna maanteelt ja Suuresilla tänavalt.

Planeeringuala piirneb hoonestamata ärimaa sihtotstarbega Suuresilla tn 7 (katastritunnus 71401:001:4021) katastriüksusega, hoonestatud ärimaa sihtotstarbega Kihelkonna mnt 4 (katastritunnus 71401:001:4019) katastriüksusega, transpordimaa sihtotstarbega Suuresilla tänav L1 (katastritunnus 34901:002:0124) ja Kihelkonna maantee L1 (katastritunnus 34901:002:0134) katastriüksustega ning Põduste jõega (katastritunnus 34901:010:0584).

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale Põduste jõe kalda ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

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 Suuresilla tn 9 katastriüksus reserveeritud puhkeotstarbelise ala juhtotstarbega alal. Ühisplaneeringu seletuskirja kohaselt on puhkeotstarbelise ala juhtotstarve antud aktiivses kasutuses rekreatsioonialadele. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa ja ärimaa. Läheduses asuva Smuuli linnaosa näol on tegu Kuressaares kõrgeima asustustihedusega piirkonnaga, millel läheduses seni eesmärgipäraselt rajatud puhkealasid ei ole. Ala kasutuselevõtt väärtustaks ka seal paiknevaid miljööväärtusi – nt muinsuskaitsealune Suursild munakiviteega. Ruumilise arengu põhimõtted

rekreatsiooniväärtusega avaliku ruumi haldamisel ja laiendamisel on, et uue rekreatsiooniväärtusega avaliku ruumi kasutuselevõtt toimub eeldusel, et maade kasutuselevõttuga kaasneb oluline kaudne tulu piirkonna ruumilisele kvaliteedile, avaliku ruumi arendamisel lähtutakse esteetikast ja funktsionaalsusest ja keskendutakse avaliku ruumi sidususe ja terviklikkuse parendamisele. Tingimused ehitiste püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud puhkeotstarbelisele alale seatakse detailplaneeringuga.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt ulatuvad planeeringualale kalda ehituskeeluvöönd 50 m veepiirist, piiranguvöönd ja märgala. Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Märgala ühisplaneeringu seletuskiri ei defineeri.

Planeeringualale ulatub ka ajaloo- ja arhitektuurimälestise kaitsevöönd. Planeeringuala piirneb ehitismälestisega Kuressaare suursild. Kinnismälestise kaitseks on ühisplaneeringuga kehtestatud kaitsevöönd laiusena 50 m mälestise väliskontuurist või piirist arvates, kui mälestiseks tunnistamise õigusaktis ei ole ette nähtud teisiti. Muinsuskaitseameti kirjaliku loata on kinnismälestise kaitsevööndis keelatud ehitamine, teede, kraavide ja trasside rajamine, muud mulla- ja kaevetööd ning maaparandustööd.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse avaliku kergliiklustee ehitamist ühisplaneeringuga määratud puhkeotstarbelise ala juhtotstarbega alale. Ühisplaneeringu kohaselt seatakse puhkeotstarbelisele alale tingimused ehitiste püstitamiseks detailplaneeringuga. Seega detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhul.

Alal kehtiva Aia tn 59a ja Kihelkonna mnt 4 detailplaneeringuga on kavandatud kergliiklusteed transpordimaadele (Kihelkonna maanteele ja Suuresilla tänavale), kuid Suuresilla tn 9 katastriüksusele kergliiklusteed ega ehitisi kavandatud ei ole, mistõttu kehtiva detailplaneeringu kohaselt kergliiklusteed rajada ei ole võimalik. *PlanS* § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, seega planeeringu koostamise vajaduse tuleneb ka *PlanS* § 140 lõikest 7. Kergliiklustee asukoht on kavandatud ehitusprojekti „Kihelkonna mnt kergliiklustee lõigus Aia tn - Kihelkonna mnt, põhiprojekt“ (töö nr 24121, koostaja K-Projekt AS) koosseisus. Kergliiklustee kavandamisel on lähtutud kasutusmugavusest, turvalisusest, pidevusest ja olemasoleva sujuva liikumise tagamisest, kuid tingimusi arvesse võttes ei ole Suuresilla tn 9 katastriüksusel ehituskeeluvööndist väljapoole kergliiklustee ehitamine võimalik, mistõttu on vajalik kergliiklustee rajamine osaliselt kalda ehituskeeluvööndisse.

Põduste jõgi on üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogu. Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lõike 1 punkti 4 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius rannal või kaldal üle kümne hektari suurusel järvel ja tehisjärvel ning üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal ning maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit. *LKS* § 38 lõige 2 sätestab, et rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Maa- ja Ruumiameti põhikaardi kohaselt on Suuresilla tn 9 katastriüksusel metsamaa kõlvik, seega ehituskeeluvöönd järgib metsamaa piiri piiranguvööndi ulatuses.

Planeeringuga kavandatakse avalikku kergliiklusteed, mis osaliselt ulatub ka kalda ehituskeeluvööndisse. *LKS* § 38 lõike 5 punktide 8 ja 10 kohaselt ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele ning avalikult kasutatavale teele. Seega tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus ka *LKS* § 38 lõike 5 punktide 8 ja 10.

Kavandatav tegevus, kergliiklustee ja avaliku puhkeala planeerimine, on rekreatsiooni eesmärgil, seega on planeeritav tegevus kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbe tingimustega.

Algatatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks 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 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 kaalutlusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

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 Suuresilla tn 9 detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine avaliku kergliiklustee rajamiseks, maapinna tõstmine kergliiklusteest ida poole jääval alal ja avaliku puhkeala planeerimine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Suuresilla tn 9 detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,5 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