



Kuressaare
{regNumber}

{adoptionDateTime} nr

Kuressaare linnas Ravila tn 2a detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 22.11.2023 nr 5-2/6287-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Ravila tn 2a (katastritunnus 34901:010:0349) ja Aia tn 25 (katastritunnus 34901:010:0142) katastriüksustel. Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks.

Planeeringualasse ei kaasata tervet Aia tn 25 katastriüksust, kuna ehitusõigust kavandatakse peamiselt Ravila tn 2a katastriüksusele ja vähesel määral Aia nt 25 katastriüksusele. Planeeringuala suurus on ca 0,4 ha ja see hõlmab Kuressaare linnas Ravila tn 2a (katastritunnus 34901:010:0349, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2895 m²) ja osaliselt Aia tn 25 (katastritunnus 34901:010:0142, ühiskondlike ehitiste maa 100%, pindala 24 769 m²), planeeringuala on toodud käesoleva otsuse lisas 1 toodud asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Ravila tn 2a detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Aia tn 25 katastriüksusel asub ehtisregistri andmetel haigla, majandushoone, hapnikujaam ja parklad. Ravila tn 2a katastriüksusel hooldekodu ja garaaž. Planeeringualal detailplaneering puudub. Planeeringualale juurdepääs on avaliku transpordimaa sihtotstarbega Ravila tänav L1 katastriüksuse (katastritunnus 34901:010:0567) kaudu. Ravila tn 2a kinnistut läbib avaliku kasutusega 3492053 Aia-Ravila kergliiklustee. Planeeringuala piirneb lisaks Ravila tänav L1 katastriüksusele ärimaa sihtotstarbega Aia tn 29a katastriüksusega (katastritunnus 34901:001:0170) ja ülejäänud Aia tn 25 (katastritunnus 34901:010:0142, ühiskondlike ehitiste maa 100%) katastriüksusega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale sideehitise kaitsevöönd, surveseadme kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd ja Maa-ameti lennunduskaardi alusel jääb planeeringuala lennuvälja piirangupinna alale. Planeeringuala piirneb lõuna küljest Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealaga.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) asub Ravila tn 2a katastriüksus kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal ja Aia tn 25 katastriüksus asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbega alal.

Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused millega, ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolm, vibratsiooni). Lubatud sihtotstarve on ärimaa. Detailplaneeringuga kavandatakse kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alale ühiskondlike ehitiste sihtotstarvet, seega kavandatav tegevus ei ole üldplaneeringuga

kooskõlas. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Ravila tn 2a katastriüksustel maakasutuse juhtotstarve asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbeks.

Asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala hõlmab: tervishoiu- ja hoolekandeadutuse maad; teadus-, haridus- ja lasteadutuste maad; spordi-, kultuuri- ja kogunemisasutuste maad; usu- ja tavandiasutuste maad ning riigikaitsemaad. Planeeringus ei eristata ühiskondlikku maad kuuluvuse järgi munitsipaal-, riigi või eraomandisse. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on sotsiaalmaa, ärimaa ja riigikaitsemaa.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise taotluse alusel kavandatakse ehitusseadustiku alusel ehitusloakohustusliku hoone ehitusõigust Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleb planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lg 1 p 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav linnades ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Kavandatud ehitustegevus ei vasta kehtiva ühisplaneeringu tingimustele, kuna kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal ei ole ühiskondlike ehitiste sihtotstarvet lubatud. Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine PlanS § 142 lg 1 p 1 alusel on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Juhtotstarbe muutmine on ulatuslik, kuna kaubandus-teenindusala juhtotstarbega ala muudetakse asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbeks terve Ravila tn 2a katastriüksuse osas. Tulenevalt eelnevast on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Saaremaa vald kaalus kavandatud tegevuse vajadust ja võimalikkust, kuna üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peab olema pigem erandlik võimalus. Kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas valla üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve.

Haigla juurdeehituse rajamise eesmärgiks on luua ühtse heaoluteenuste keskuse terviklahendus. Uue korpuse rajamine võimaldab rekonstrueerida Kuressaare Haigla tänase hoonetekompleksi kaasaja nõuetele vastavaks tervise- ja heaolu teenuste kompleksiks. Uus, kaasaegne ning energiasäästlik korpus võimaldab maakonna patsientidele kaasaegse statsionaarse, ambulatoorse ning päevaravi teenuse pakkumist ning võimaldab vabastada olemasolevad hooneosad sotsiaal- ja hooldusteenuste osutamiseks. Juurdeehitus võimaldab tänase Ravila tn 2a paikneva erihooldekodu teenused ümber paigutada olemasoleva Kuressaare Haigla SA hooldekodu üldhooldusteenuste juurde, mis parandab oluliselt teenuse kvaliteeti. Samuti paraneb haiglaravi kvaliteet. Eeldatavalt moodustab planeeritav juurdeehitus koos haigla olemasoleva kompleksiga ühtse arhitektuurse terviku ning sobitub keskkonda nii kasutusotstarbe kui väljakujunenud hoonestustiili osas. Haigla juurdeehituse rajamine on avalikes huvides, kuna haiglakompleksis tervikuna pakutakse kogu Saare maakonna elanikkonna jaoks vajalikke meditsiiniteenuseid.

Üldplaneering on kehtestatud 2012. aastal, seega piirkonna vajadused ja arengusuunad võivad ajas muutuda. Üldplaneeringuga reserveeriti maa-alad mingiks kindlaks otstarbeks, et ala oleks vajaduse korral tulevikus võimalik kasutada ette nähtud otstarbel. Maakasutuse arengusuundade kujundamisel üldplaneeringus analüüsiti välja kujunenud maakasutuse kõrval nii kehtestatud kui ka menetluses olevate planeeringutega seonduvat – elluviimispotentsiaali ja võimalikke konfliktikohti. Eelduseks oli, et ka tulevikus peab maakasutus tagama kultuurilise ja sotsiaal-majandusliku mitmekesisuse kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist. Üldplaneeringus määratud juhtotstarbeid ei määrata katastriüksuste põhisel, vaid juhtotstarve annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Planeeringuala piirneb asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbega alaga ja kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alaga ning üle tänava on pereelamute ala juhtotstarve. Piirkonda

jääb endiselt kaubandus- ja teenindusalasid, mida saab arendada ja äriotstarbeliselt kasutada. Antud juhul on tegemist asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbe laiendamisega Ravila tn 2a katastriüksusele. Seega kehtima jääb üldplaneeringu põhimõte, et tagatud peab olema kultuuriline ja sotsiaalmajanduslik mitmekesisus kompaktsel territooriumil, häirimata erinevate funktsioonide iseseisvat toimimist.

Tulenevalt eelnevast on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeritav tegevuse asukoht on sobilik ning vallavolikogu peab käesoleval juhul põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist.

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. KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhindang. Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnoahtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju Põduste luha hoiualale ja Natura 2000 aladele on kaudne (müra, potentsiaalne külastatavuse suurenemine) ning seda on võimalik ennetada mürarikaste ehitustööde kavandamisega väljapoole lindude pesitsusperioodi ning detailplaneeringus täiendavate meetmete kavandamisega ja kasutuselevõtuga külastuskoormuse suunamiseks väljapoole Põduste luha hoiuala. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et Ravila tn 2a detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada KSH-d.

Saaremaa vald edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ning planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 ja § 142 lõikele 6 Keskkonnaametile, Päästeametile, Transpordiametile, Muinsuskaitseametile ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile xx.01.2024 kirjaga nr xxx otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

Keskkonnaamet oma xx.xx.2024 kirjas nr xxx

Muinsuskaitseamet oma xx.xx.2024 kirjas nr xxx

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma xx.xx.2024 kirjas nr xxx

Asutuste esitatud seisukohtadega on arvestatud ja otsust on täiendatud.

Päästeamet oma xx.xx.2024 kirjas nr xxx

Transpordiamet oma xx.xx.2024 kirjas nr xxx.

D. Kokkuvõte

Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 15.12.2023 kirjaga nr 5-2/6287-2.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud xx.xx.2024 kolmepoolse lepingu nr xxx huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000), koostaja on KOMPRO OÜ (info@kommunaalprojekt.ee, tel 453 3237) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil www.saaremaavald.ee ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 128 lõike 1 ja 142 lõike 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kuressaare linnas Ravila tn 2a detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine Kuressaare haigla juurdeehituse rajamiseks ning selleks Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Ravila tn 2a detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,4 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte alkatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale 3.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees