



Transpordiamet
Valge 4
Tallinn, 11413, Harjumaa
info@transpordiamet.ee

12.01.2024 nr 5-2/215-1

Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 detailplaneeringust

Pöördume Transpordiameti poole seoses menetluses oleva Roomassaare tee 5 detailplaneeringuga Kuressaare linnas. Toote oma 25.10.2023 kirjas nr 7.2-2/23/153-4 välja, et „Roomassaare tee 5 asub Kuressaare lennuvälja kaitsevööndis ning seega kohalduvad lennundusseaduse (edaspidi LennS) § 352 loetletud piirangud, sh on lõike 3 p 13 alusel kaitsevööndis keelatud uute ühiskasutusega hoonete ehitamine (näiteks koolid, lasteaiad, haiglad ja ärihooned), mida tuleb järgida planeerimisel, ehitamisel ja hilisemal käitamisel. Sellele viitasime ka 29.12.2022 kirjas nr 7.2-1/22/11090-4. Me ei näe eeltoodust lähtuvalt võimalust kooskõlastada detailplaneeringut, millega kavandatakse kontorihoonete rajamist Roomassaare tee 5 kinnistule.“

Vastavalt detailplaneeringu algatamise eesmärgile sooviti ehitusõiguse määramist kontori- ja laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Algamise teade saadeti Transpordiametile 05.04.2023 kirjaga nr 5-2/2230-1. Planeeritud tegevus Roomassaare tee 5 katastriüksusel on kooskõlas hetkel kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (kehtestatud 26. jaanuari 2012. a Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1, *edaspidi üldplaneering*) juhtotstarbe osas. Vastavalt üldplaneeringule on katastriüksus kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal, kus on lubatud ärimaa sihtotstarve. Üldplaneeringu koostamise ajal saadeti üldplaneering kooskõlastamiseks ka tolleaegsele Lennuametile, kes ei esitanud vastuväiteid üldplaneeringu lahendusele, sh lennuvälja kaitsevööndisse kaubandus-teenindusala juhtotstarbega ala planeerimisele.

Antud juhul tekib olukord, kus üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe alal ei oleks detailplaneeringuga lubatud üldplaneeringu kohase tegevuse elluviimine. Mistahes muu tegevuse korral, mis ei ole kaubandus-teenindusalal lubatud, oleks tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Transpordiameti 25.10.2023 kirjas nr 7.2-2/23/153-4 on veel välja toodud „Kontorihoone on büroohoone, milles töötab üldjuhul hulk inimesi ning sõltuvalt planeeritavast kasutusest võib hoonet kasutada ka klient. Arvestades detailplaneeringuga kavandatavat parkimiskohtade arvu võib eeldada, et kontorihoonetes viibib samaaegselt teatud ajaperioodidel enam kui 40 inimest. Selliseid hooneid võib pidada ühiskasutusega hooneteks LennS § 352 lg 3 p 13 tähenduses.“ LennS ega ka muu õigusakt ei definiiri, mis on ühiskasutusega hooned. LennS § 35(2) lg 3 p 13 on ühiskasutusega hoonete näidetena toodud koolid, lasteaiad, haiglad ja ärihooned. Selliste kasutusotstarbega hoonetes võib tõepoolest eeldada, et viibib üheaegselt suurem hulk inimesi,

kuid antud juhul ei planeerita klassikalises mõttes ärihoonet erinevate kontori- või äripindadega, kus viibiks igapäevaselt suurem hulk inimesi, vaid väikesemahulist kontori- ja laohoonete kompleksi.

Soovime Transpordiametilt täpsemalt selgitust, millest lähtuvalt otsustab Transpordiamet, et tegemist on ühiskasutusega hoonega, mis on LennS § 35² lg 3 p 13 alusel lennuvälja kaitsevööndis keelatud. Kuna Teie kirja põhjal jääb mulje, et oluline on inimeste arv, siis kas inimeste arvu piiramisel on võimalik mingeid tegevusi ikkagi planeerida minemata vastuollu üldplaneeringuga?

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Liina Järveots, 514 1686

liina.jarveots@saaremaavald.ee