



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 27.06.2023 nr 5-2/3707-1) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Kaare tn 3 katastriüksusel. Vastavalt esialgselt esitatud taotlusele sooviti Kaare tn 3 kinnistu jagada kaheks elamumaa krundiks ning määrata moodustatavatele kruntidele ehitusõigus kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ning ridaelamu püstitamiseks. Vald leidis, et esitatud lahendusega ei ole võimalik kavandada nõutud haljastust, mänguväljakut, piisaval arvul parkimiskohtasid ja abihooneid ning ei nõustunud krundi jagamisega uue ridaelamu püstitamiseks. Eskiislahendust ja seletuskirja muudeti korduvalt ning 09.08.2023 esitati lõplikult täiendatud eskiis koos seletuskirjaga. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoone ehitamiseks ning üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine rida- ja korterelamumaaks. Detailplaneeringuala suurus on ca 0,5 ha ja hõlmab Kuressaare linnas Kaare tn 3 katastriüksust (katastritunnus 34901:012:0128, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 4 819 m²). Detailplaneeringu nimetus on Kaare tn 3 detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Ala puudub kehtiv detailplaneering. Kaare tn 3 katastriüksusel on ehitisregistri andmete kohaselt amortiseerunud kasarm (ehitisealune pind 885 m²). Katastriüksus on kõlvikulise koosseisu järgi tervikuna muu maa. Kaare tn 3 katastriüksusele ulatuvad surveeadme kaitsevöönd, lennuvälja kaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevööndid.

Planeeringuala piirneb Arhiivi tänav L1 (34901:012:0148, 100% transpordimaa), Arhiivi tn 5 // 7 (34901:012:0045, 100% tootmismaa), Arhiivi tn 3 (34901:012:0125, 100% ärimaa) ja Kaare tänav (34901:012:0147, 100% transpordimaa) katastriüksustega.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeritav katastriüksus asub kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26. jaanuari 2012. a Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1, edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) kohaselt kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ja lubatud on ärimaa sihtotstarve. Alal on lubatud tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni).

Detailplaneeringuga kavandatu ei lähe olemasoleva kaubandus-teenindusala juhtotstarbega kokku, mistõttu tehakse planeeringuga ettepanek muuta ala rida- ja korterelamuala juhtotstarbega alaks. Üldplaneeringu kohaselt mõistetakse rida- ja korterelamuala all 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. Terviklikumad korterelamupiirkonnad planeeringualal on Smuuli, Ida-Niidu, Tuulte Roos, Marientali ja Kudjape. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimõõtmelisuus ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele. Lubatud on ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).

C. Kaalutlused detailplaneeringu algatamiseks

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringuga teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse kaubandus- ja teenindusala juhtotstarbega alal oleva kasarmu rekonstrueerimist korterelamuks, seega kavandatav tegevus ei ole üldplaneeringuga kooskõlas. 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.

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt Kaare tänavalt ja vajadusel lisaks Arhiivi käik tänavalt. Kaare tn 3 kasarm on osa kunagisest piirivalve sõjaväe territooriumist, mille juurde kuulusid ka lähinaabruses asuvad kogudusehoone (kunagise kompleksi klubihoone) ja korterelamud (varasemalt ohvitseride majutamiseks mõeldud). Kõik eelnimetatud ehitised, peale planeeritavalt rekonstrueeritava kasarmuhoone, on aktiivses kasutuses. Kasarm on mitmeid aastaid seisnud tühjalt ja kasutuseta ning territoorium hooldamata.

Üldplaneering on kehtestatud 2012. aastal, seega piirkonna vajadused ja arengusuunad võivad ajas muutuda. Ala ei ole seni kehtiva üldplaneeringu alusel kaubandus- ja teenindusala kasutusele võetud, millest võib eeldada, et tegemist ei ole piisavalt atraktiivse asukohaga äriotstarbelise tegevuse arendamiseks.

Planeeringuala jääb Marientali piirkonda, kus domineerivad ettevõtlus, asutused, üldkasutatavad hooned, rida- ja korterelamud. Ühisplaneeringu seletuskirja punkt 4.3 tabeli järgi on Marientali piirkond määratud terviklikumaks korterelamupiirkonnaks. Kaare tn 3 katastriüksusest põhja- ja idasuunda jäävad olemasolevad 1970ndatel aastatel rajatud laohooned-garaažid, kinnistust lõunasse jäävad 1950.-1960ndatel rajatud 2- kuni 3-korruselised korterelamud, läände jääb 2-korruselise kogudusehoone ja kahe korteriga uuselamu.

Detailplaneeringuga kavandatud kasarmu rekonstrueerimisega korterelamuks antakse piirkonnale suund ja tõuge tänapäevasema ja jätkusuutlikuma elupiirkonna poole. Planeeritavalt rekonstrueeritakse ajalooline hoone, mis muudab piirkonna ilme atraktiivsemaks ja hooldatumaks.

Lähipiirkonnas on olemas rida- ja korterelamumaa, asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala, kaubandus-teenindusala ja veidi eemal ettevõtlusala juhtotstarbega alad ehk siis tegu on juhtotstarbe osas mitmekülgse piirkonnaga. Kehtivad detailplaneeringud on eelkõige ettevõtlusala piirkondades. Juhtotstarbe muutmine rida- ja korterelamumaaks ühtlustaks piirkonna maakasutust.

Saaremaa vald on seisukohal, et kavandatav hoonestus sobitub olemasoleva hoonestuslaadiga ja kehtiva ühisplaneeringu juhtotstarbe muutmine rida- ja korterelamumaaks on põhjendatud. Olemasolev ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ühisplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe muutmise osas, mistõttu detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut PlanS § 142 lõike 1 punkt 3 alusel.

Käesoleva 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 (KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 kuni 3 sätestatud juhul, PlanS § 142 lõike 6 kohaselt tuleb sellises olukorras koostada keskkonnamõju strateegiline eelhindang. Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (käesoleva otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnohtlike tegevusi ega keskkonnohtlike objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa olemasoleva kasarmuhoone asemele korterelamu kavandamine eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et Kaare tn 3 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada.

Saaremaa vald edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ja PlanS § 81 lõikele 1 Keskkonnaametile (KeA), Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM), Päästeametile (PäA), Transpordiametile (TRAM), AS Kuressaare Veevärgile, AS Kuressaare Soojusele ja Elektrilevi OÜ-le otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA oma xx.08.2023 kirjas xx on seisukohal...

ReM oma xx kirjas xx on seisukohal...

PäA oma xx kirjas xx on seisukohal...

TRAM oma xx kirjas xx on seisukohal...

AS Kuressaare Veevärk oma xx kirjas xx on seisukohal...

AS Kuressaare Soojus oma xx kirjas xx on seisukohal...

Elektrilevi OÜ oma xx kirjas xx on seisukohal...

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.

Saaremaa vald pikendas 25.07.2023 kirjaga nr 5-2/4095-1 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud **XX.09.2023** 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 ThinkTerra OÜ (evely.ehrpas@gmail.com, tel +372 5667 5598) 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 <http://www.saaremaavald.ee> ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

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

o t s u s t a b:

1. Algatada Kuressaare linnas Kaare tn 3 detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kasarmu rekonstrueerimiseks korterelamuks ja abihoone ehitamiseks ning üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmise rida- ja korterelamumaaks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kaare tn 3 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,5 ha suuruses vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte algatada 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