



Kuressaare

Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Huvitatud isik esitas 06.12.2022 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 06.12.2022 nr 5-2/7018-1 all) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 katastriüksustel. Detailplaneeringu ala hõlmab Kuressaare linnas Roomassaare tee 5 katastriüksust tunnusega 34901:016:0057 (pindala 14027 m², 100% ärimaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine kontori- ja laohoonete rajamiseks ning selleks ehituskeeluvööndi vähendamine. Lisaks arhitektuursete tingimuste, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ning ulatuse määramine ja keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringu ala on u 1,4 ha ja detailplaneeringu nimetus on Roomassaare tee 5 detailplaneering. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1.

A. Olemasolev olukord

Roomassaare tee 5 katastriüksus on hoonestamata, alal asub parkla. Kõlvikuliselt koosseisult on Roomassaare tee 5 katastriüksus looduslik rohumaa 10594 m² ja muu maa 3433 m².

Planeeringuala piirneb Roomassaare tee 7 (34901:016:0056, 100% ärimaa) ja Roomassaare tee 1 (34901:001:0158, 100% transpordimaa) katastriüksustega ning Roomassaare teega (34901:015:0087, 100% transpordimaa). Üle Roomassaare tee asub Roomassaare tee 10b katastriüksus tunnusega 34901:016:0079 (100% tootmismaa).

Alal on 07.04.2009 kehtestatud Roomassaare tee 7 detailplaneering, millega määrati krundi piirid, kuid ehitusõigust Roomassaare tee 7 krundile ei antud ja see tuleb lahendada eraldi detailplaneeringuga.

Roomassaare tee 5 asub Kuressaare Lennuvälja kaitsevööndis ning Läänemere ranna piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndis, lisaks on alal kallasrada.

Roomassaare tee 5 krundil on elektri- ja sidepaigaldised koos kaitsevöönditega.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeritavad katastriüksused asuvad kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26.01.2012 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).

Ühisplaneeringuga ei ole alal ranna ehituskeeluvööndit vähendatud.

C. Olemasolev olukord ja kaalutlused detailplaneeringu algatamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotluse materjalide kohaselt katastriüksust jagada ei soovita. Detailplaneeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit ning määratakse lubatud hoonestusala koos ehitusõigusega kontori- ja laohoonete ehitamiseks. Kavandatud on kuni 4 kontorihoone ning 2 laohoone rajamine. Laohooneid ei kasutata tootmise tarbeks. Kokku soovitakse detailplaneeringuga ehitusõigust maksimaalselt 6 hoone rajamiseks suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 2600 m² ja maksimaalse kõrgusega 6 m.

Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt – Kuressaare ringtee. Parkimine on ette nähtud oma kinnistu piires. Planeeritavate hoonete veevarustus ning kanalisatsioon on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil.

Planeeringuala naabruses asub Roomassaare tee 1 katastriüksusel Kuressaare lennuvälja hooned ja rajatised. Roomassaare tee 7 katastriüksusel on ehtisregistrisse kandmata Villa Kuus Sõlme puhkemajad. Üle Roomassaare tee Roomassaare tee Roomassaare tee 10b katastriüksusel asuvad tootmishooned. Lähipiirkonda jääb veel Roomassaare sadam oma sadamaehitistega.

Seega on lähipiirkonnas valdavalt tootmis- ja ärifunktsiooniga hooned. Saaremaa valla hinnangul sobitub kavandatav hoonestus olemasoleva hoonestuslaadiga ja kehtiva ühisplaneeringu juhtotstarbega.

Looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 40 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul taotluse ja kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu alusel.

Detailplaneeringu algatamine on vajalik seega tulenevalt planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 125 lg 1 ning *LKS* § 40 lg 4 p 2.

Detailplaneering on ühisplaneeringuga juhtotstarbe osas kooskõlas, kuna kavandatakse ärifunktsiooniga hooned, kuid detailplaneeringuga tehakse ettepanek ühisplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas, mistõttu detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut *PlanS* § 142 lg 1 p 3 ja *LKS* § 40 lg 4 p 2 alusel.

Vastavalt *PlanS* § 142 lg 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Saaremaa vald leiab, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine alal ja seeläbi ühisplaneeringu muutmise on põhjendatud, kuna ala on juba inimtegevusest mõjutatud, mitte loodusliku taimekooslusega ning lähipiirkonna hoonestus on merele lähedal. Alale on olemas juurdepääs ning tehnovõrgud. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ees ei takistata läbipääsu kallasrajal. Lõpliku otsuse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise kohta teeb Keskkonnaamet peale detailplaneeringu vastuvõtmist.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamist kaaluda, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p-des 1–3 sätestatud juhul. Saaremaa vald leidis eelhinnangu (käesoleva otsuse lisa 3) tulemusel, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlike tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Keskkonnamõju eelhinnangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. 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 Roomassaare tee 5 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada.

Saaremaa vald küsis [2022 kirjaga nr / KeHJS § 33 lg 6](#) alusel Keskkonnaametilt seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta. Keskkonnaamet oli oma [2022 kirjas nr seisukohal](#)

D. Kokkuvõte

Saaremaa vald küsis 07.12.2022 kirjaga nr 5-2/7054-1 Transpordiametilt detailplaneeringu koostamiseks lähteseisukohti, kuna planeeringuala asub Kuressaare lennuvälja kaitsevööndis. Transpordiamet oma 29.12.2022 nr 7.2-1/22/11090-4 andis lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks ja juhtis tähelepanu, et detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada Lennuliiklusteeninduse AS-i poolt koostatud aeronavigatsioonilise ekspertiisiga.

Saaremaa vald pikendas [2022 kirjaga nr 5-2/](#) detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest.

Saaremaa vald on sõlminud [2022 lepingu nr 2-7.7/](#) huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks (leping registreeritud Saaremaa valla dokumendihaldussüsteemis [2022 nr](#)).

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole teada täiendavate uuringute vajadust. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 ja § 128 lg 1, Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusealase tegevuse korraldamine“ § 2 lg 2 p 2, looduskaitseaduse § 40 lg 3 ja lg 4 p 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg-d 1 ja 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kuressaare linnas „Roomassaare tee 5 detailplaneering“, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kontori- ja laohoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
2. Määrata planeeringuala ca 1,4 ha suuruses, vastavalt otsuse Lisale 1.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad, vastavalt otsuse Lisale 2.
4. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist, kuna vastavalt otsuse lisas nr 3 toodud eelhinnangule puudub kavandataval tegevusel eeldatavalt oluline keskkonnamõju.
5. Otsus jõustub teatavastegemisest.

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.