



KORRALDUS

Kuressaare

02.05.2023 nr 2-3/470

Sikassaare küla Tammemetsa detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Lääne-Saare Vallavalitsuse 29. augusti 2017. a korraldusega nr 2-3/17/332 algatati Sikassaare küla Tammemetsa detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*) ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 3,5 ha vastavalt algatamise korralduse lisas nr 1 toodud asendiplaanile. Planeeringuala hõlmab Tammemetsa katastriüksust katastritunnusega 27003:001:0017.

Saaremaa Vallavalitsuse 8. novembri 2022. a korraldusega nr 2-3/1741 muudeti Tammemetsa detailplaneeringuala. Planeeringuala suurusega ca 3,5 ha hõlmab nüüd lisaks Tammemetsa katastriüksusele ka osa riigimandis olevat 76 Kuressaare ringtee L1 katastriüksust katastritunnusega 34901:015:0087.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärihoonete ehitamiseks, teede ning liikluskorralduse planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine ning juurdepääsu, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse olemasolevast Tammemetsa katastriüksusest kaks krunti: ärimaa (80%) ja maatulundusmaa (20%) sihtotstarbega krunt ja transpordimaa sihtotstarbega krunt. Ärimaa krundile kavandatakse üks ärihoone (lubatud ehitisealuse pinnaga 10 300 m² ja lubatud kõrgusega 11 m) ning üks kuni 20 m² väikeehitis. Transpordimaa katastriüksusele planeeritakse mustkatttega tee, mis koos seda teenindava maaüksusega pärast valmimist antakse munitsipaalomandisse.

Üldplaneeringu kohase „Ilusa teelõigu“ idee säilitamiseks linna sissesõidul tuleb teostada projekteerimise staadiumis sidus, terviklik väliruumi projekteerimine, selleks tuleb teostada maantee ääres olevatele kaskede reale dendroloogiline uuring, anda alale maantee kaitsevööndis ja ringristmikuga piirneval alal terviklik vertikaalplaneering, tagades seejuures olemasoleva säilitatava kõrghaljastuse elujõulisuse ning anda kõrghaljastuse lahendus, mis tagab visuaalselt roheline linnavärava linna algustähiseni. Projektlahenduses tuleb tagada, et haljastuse protsent ei langeks alla 20%. Istikute kõrgus on minimaalselt 2,5 meetrit.

Planeeringuala kaudu tagatakse kommunikatsiooniühenduse võimalused Tammepõllu ja Leemeti kinnistutele. Veevarustus ja kanalisatsioon kavandatakse tsentraalsena, soojavarustus kaugküttena. Sademevee eelvooluna on planeeritud kasutada olemasolevat Kudjape peakraavi. Olemasolev kraavitus Tammemetsa ja Tammepõllu katastriüksuste piiril süvendatakse. Elektrivarustuseks on ette nähtud uue komplektalajaama ehitamine kinnistu edelanurka.

Peamine juurdepääs planeeringualale on kavandatud Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee kaudu planeeringuala kirdenurgast. Lisapääs Kuressaare poolt, Ringtee suunalt on kavandatud ühesuunalise sissepääsuna üle Roonimäe tankla kinnistu (Ringtee 2a, Sikassaare küla) kagunurga. Parkimine lahendatakse kinnistusesiselt.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) asub planeeringuala osaliselt planeeritaval kaubandus-teenindusalal ja osaliselt haljasmaa juhtotstarbega alal. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ja lubatud on tegevused millega ei kaasne olulist mõju. Haljasmaa juhtotstarve on ühisplaneeringu mõistes hajaasustusala, kus antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Haljasmaa juhtotstarbega ala ulatub Tammemetsa kinnistule „Ilusa teelõigu“ idee illustreerimiseks. Üldplaneeringuga on määratud tingimused ilusatele teelõikudele. Tammemetsa kinnistu paikneb Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteel teelõigu Upa-Kuressaare ääres. Ilusa teelõigu kaitse-eesmärk on säilitada roheline linnavärv – täiendada ja säilitada alleed, võimaluse korral säilitada metsatukk kaitsevööndi ulatuses, kavandada hoonestuse kõrgust mitte üle puude kõrguse. Detailplaneeringuga määratakse täpsemad tingimused üldplaneeringu eesmärkide elluviimiseks konkreetsel kinnistul. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati Saaremaa valla õiguseellase Lääne-Saare valla lehes Põhjatäht 14.09.2017, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Lääne-Saare valla veebilehel 31.08.2017 ning planeeringuala naabreid teavitati kirjalikult 31.08.2017. Maakonnalehes teavitamise kohta Saaremaa vallal info puudub.

29.06.2018 kirjaga nr 15-2/18/27809-2 väljastas Maanteeamet täiendavalt seisukohad detailplaneeringule.

Kinnistu omaniku vahetuse järel on Saaremaa Vallavalitsus sõlminud 11.10.2021 halduslepingu üleandmise kokkuleppe 2-7.7/243-1 kinnistu uue omanikuga.

Detailplaneeringu eskiis esitati piirinaabritele arvamuse avaldamiseks 20.01.2023 kirjaga nr 5-2/379-1. Määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (05.04.2023 kooskõlastus nr 7876020354), Telia Eesti AS-ga (17.04.2023 kooskõlastus nr 37825818), AS-ga Kuressaare Soojus (planeeringulahendus digitaalselt allkirjastatud 10.04.2023) ning AS-ga Kuressaare Veevõrk (planeeringulahendus digitaalselt allkirjastatud 05.04.2023). Detailplaneeringu kooskõlastas Põllumajandus- ja Toiduamet 24.01.2023 kirjaga nr 6.2-6/745-1. Päästeamet ja Transpordiamet jätsid vallavalitsuse 20.01.2023 kirjaga nr 5-2/378-1 saadetud detailplaneeringu kooskõlastamata ja esitasid märkused detailplaneeringu täpsustamiseks. Teistkordselt edastati täiendatud detailplaneering kooskõlastamiseks 05.04.2023 kirjaga nr 5-2/2223-1.

Detailplaneeringu kooskõlastas Päästeamet 19.04.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/472-4 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 3184-2023-2) ja Transpordiamet kooskõlastas 12.04.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/1608-4 detailplaneeringu märkusega: Leemeti kinnistu kehtiv detailplaneering tuleb tunnistada riigiteelt juurdepääsu osas kehtetuks.

Transpordiamet toob oma kirjas välja, et kõige olulisem kitsendus Tammemetsa kinnistule juurdepääsu lahendamisele tulenes Leemeti kinnistu (naaberkinnistu) detailplaneeringust, milles põhimaantele kavandatud ristumiskohaga oli teeomanikul kohustus arvestada. Nüüdseks on Leemeti ja Tammemetsa kinnistute omanikud saavutanud kokkuleppe Leemeti detailplaneeringuga kavandatud ristumiskoha nihutamises Tammemetsa kinnistule. Kooskõlastamiseks esitatud planeeringulahendusega on loodud eeldused kohaliku tee (Tammemetsa tee) rajamiseks riigiteede nr 76 ja 79 vahele, mille üheks ühenduseks riigiteega on Tammemetsa kinnistule rajatav ristmik. Ühtlasi tõstetakse Tammemetsa kinnistuga külgnevas riigitee lõigus oluliselt liiklusohutust: riigitee paremal küljel asuv parkla likvideeritakse, planeeritavale ristmikule rajatakse vasak- ja parempöörderada, Kalmistu tänava vasakpööre Kuivastu suunalt suletakse ning riigitee parameetreid muudetakse ringristmiku juures, et ringristmikule sõitmine toimuks madalama kiirusega ja kergliiklejatel oleks ohutum teed ületada lõigus, kus pole teeületust varem ette nähtud. Kooskõlastamiseks esitatud planeeringus on näidatud Tammemetsa tee perspektiivne ühendus Põlluvahe tänavaga, mis lahendatakse eraldi detailplaneeringuga. Transpordiamet juhib tähelepanu, et kehtiva üldplaneeringuga Tammemetsa kinnistust Kuivastu suunas kavandatud kaubandus- ja teenindusalade juurdepääs tuleb kavandada edaspidi Tammemetsa kinnistule planeeritava kohaliku tänava kaudu, kuna uue ristmiku rajamine on vastuolus maantee projekteerimismõõtmega. 20.02.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/1608-2 kooskõlastamata jäetud detailplaneeringu märkustega on osaliselt arvestatud, puudub vajadus kirja punktis 1 märgitud vaid parempöõretega ristmiku eskiisjoonise koostamiseks, kuna arendaja soovib välja ehitada kõikide pööretega ristmiku riigiteele ning kirja punktis 2 oli esitatud nõue, et riigitee tuleb ümber ehitada enne hoonete ehituslubade väljastamist. Transpordiamet nõustub ehituslubade väljastamisega, kui huvitatud isikul on heakskiidetud teeprojekti alusel Transpordiametiga sõlmitud koostööleping riigitee ümberehitamiseks. Riigitee ehitus peab algama enne ärihoone rajamist ning lõppema hiljemalt ärihoone kasutusloa väljastamisel.

D. Kokkuvõte

Saaremaa vald leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 6. järgmiselt:

1. teostada maakorraldustoimingud – Tammemetsa maaüksuse jagamine kaheks iseseisvaks katastriüksuseks;
2. Transpordiameti poolt heakskiidetud teeprojekti alusel Transpordiametiga sõlmitud koostööleping riigitee ümberehitamiseks;
3. ehitusloa taotlemine detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks vastavalt ehitusseadustiku lisale 1 hoonete, tehnovõrkude, parklate, juurdepääsutee (sh mahasõidu) ja kergliiklustee ning haljastuse rajamiseks;
4. kasutusloa taotlemine vastavalt ehitusseadustiku lisale 2. Hoonetele kasutuslubade taotlemise eelduseks on teede, sh riigitee ümberehitamine projektiga kavandatud kogumahus, haljastuse ja planeeringuala teenindavate insenertehniliste võrkude väljaehitamine ja kasutuslubade taotlemine;
5. detailplaneeringu kohaselt on kavandatavat funktsiooni teenindava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi, maastiku rajamine pärast planeeringu kehtestamist arendaja, kelleks on Tammemetsa krundi igakordne valdaja, kohustuseks;
6. kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet;

7. tagada kinnistut läbivate kommunikatsioonide säilimine ja piisav juurdepääs teenindamiseks, vajadusel planeeringujärgne ringitõstmine. Sõlmida vajadusel asjaõigusleping tehnovõrgu koormamiseks kinnistul tehnovõrgu valdaja kasuks;
8. hooned projekteerida kooskõlas võrguvaldajatelt taotletud tehnilistele tingimustele;
9. ehitustegevus planeerida väljaspoole lindude pesitsusaega.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 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. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Sikassaare küla Tammemetsa detailplaneering (Asum Arhitektid OÜ 2023 töö nr DP22TM, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärihoonete ehitamiseks, teede ning liikluskorralduse planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine ning juurdepääsu, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär