



Madis Kallas
Vallavanem
Saaremaa Vallavalitsus
Tallinna 10
93819 Kuressaare linn
Saaremaa vald
vald@saaremaavald.ee

17.06.2022, nr 22/06/119

Taotlused seoses Kuressaare Tallinna tn 82b kinnistu ehitusõigusega

Lidl Eesti OÜ-le (edaspidi **Lidl**) kuulub Kuressaare linnas Tallinna tn 82b kinnisasi (tunnus 34901:004:0211; rg-osa 3193034). Lidl soovib püstitada kinnistule kauplusehoone. Selleks on esitatud 14.04.2022 projekteerimistingimuste väljastamise taotluse nr 2211002/04406, mille menetlemisel on selginenud mitmed ruumilised tingimused, mis on pannud meid ümberhindama 14.04.2022 taotlust.

Kehtivad ruumilised planeeringud

Tallinna tn 82b kinnistut hõlmab Tallinna tn 82 detailplaneering (kehtestatud 23.03.2006 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 21), mis on ellu viidud. Tallinna tn 82b krunt on vaid osa kehtiva detailplaneeringuga planeeritud alast. Lisaks on peale kehtestamist planeeritaval alal täiendavalt viidud läbi maaüksuste moodustamine.

Tallinna tn 82b kinnistu paikneb kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1) planeeritaval alal. Ühisplaneeringuga on kavandatud kahel pool Tallinna tänavat ja Kuressaare ringtee ääres valdavalt kaubandus-teenindusalad, kus eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud on tegevused, millega ei kaasne olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). Ettevõtluse ühe suundumusena nähakse piirkonnas ette äri- ja tootmiskaade efektiivsem kasutamine (hinnanguliselt täisehitusprotsent alates 40%-st). Oluline on olemasolevate piirkondade efektiivne kasutamine.



Väljakujunenud keskkond ja arendussoov

Ruumiliselt on Tallinna tn 82b kinnistu lähiümbruses väljakujunenud ühtse käsitletavad kaubandus ja teenindusalad. Mõlemal pool Tallinna tänavat (alates Kuressaare kesklinna poolt Kalevi ja Lehe tänavast) paiknevad peamiselt ärimaad koos suurte parkimisaladega, mis ulatuvad Kressaare ringteeni ja piirnevad vahetult ringteega (Sikassaare külas ja Kudjape alevikus).

Piirkonnas paiknevate maaüksuste ja Tallinna tn 82b kinnistu olemasolevate mahtude ja otstarvete kirjeldus, mis kujundab piirkonna hoonestuslaadi:

- **Kalevi põik 2 maaüksus** - pindala 5 070 m². Sellel paikneb mitu hoonet (autoteenindus, ehitisealune pind 835 m², ja tehnokehtus, ehitisealune pind 618 m²), täisehitus ligikaudu 29%. Hooned on kuni kahekordsed ja kuni 7 m kõrgused.
- **Tallinna tn 67 maaüksus*** - pindala 9 873 m². Sellel paikneb kaubanduskeskus, ehitisealune pind 3 821 m², täisehitus ligikaudu 39%. Hoone on kahekordne ja 8,6 m kõrgune.
- **Tallinna tn 79 maaüksus*** - pindala 6 714 m². Sellel paikneb Tallinna tn 67 kaubanduskeskuse parkimine, hoonestust pole - täisehitus 0%.
** Arvestades Tallinna tn 67 ja 79 maaüksuseid ühtselt oleks täisehitus ligikaudu 23%.*
- **Tallinna tn 81 maaüksus** - pindala 5 185 m². Sellel paikneb kaubandushoone, ehitisealune pind 383,1 m², täisehitus ligikaudu 7%. Hoone on ühekordne ja 5,6 m kõrgune. Oluline on siinkohal, et maaüksust kasutatakse otstarbeliselt natuke enam kui 40% ulatuses, ülejäänud osa on haljasala (muruplats);
- **Tallinna tn 83 maaüksus**** - pindala 3 181 m². Sellel paikneb korterelamu, ehitisealune pind 763,4 m², täisehitus ligikaudu 24%. Hoone on kahekordne ja 9,5 m kõrgune.
- **Kalevi põik 8 maaüksus**** - pindala 1 152 m². Sellel paikneb Tallinna tn 83 korterelamu parkimine, hoonestust pole - täisehitus 0%**.
*** Arvestades Tallinna tn 83 ja Kalevi põik 8 maaüksuseid ühtselt oleks täisehitus ligikaudu 18%.*
- **Tallinna tn 82 maaüksus** - pindala 15 463 m². Sellel paikneb mitu hoonet, ehitisealune pind ligikaudu 1 389 m² (möödetud Maa-ameti kaardirakenduselt) täisehitus ligikaudu 9%. Hooned ei ole Ehitisregistrisse kantud, mistõttu nende korruselisuse ja kõrguse kohta täpsed andmed puuduvad.



- **Tallinna tn 82a maaüksus** - pindala 3 964 m². Sellel paikneb autode müügi- ja hooldekeskus, ehitisealune pind 1 148 m², täisehitus ligikaudu 29%. Hoone on kahekordne ja 6,8 m kõrgune.
 - **Tallinna tn 82b maaüksus** - pindala 14 940 m². Sellel paikneb autokeskus ehitisealune pind 1 328 m², täisehitus ligikaudu 9%. Hoone on kahekordne ja 7 m kõrgune.
 - **Tallinna tn 84 maaüksus** - pindala 7 710 m². Sellel paikneb tankla, ehitisealune pind 625 m², täisehitus ligikaudu 8%. Hoone on ühekordne ja 5 m kõrgune.
 - **Tallinna tn 86 maaüksus** - pindala 5 742 m². Sellel paikneb sõidukite teenindushoone, ehitisealune pind 74 m², täisehitus ligikaudu 1%. Hoone on ühekordne ja 3,2 m kõrgune.
 - **Tallinna tn 88 maaüksus***** - pindala 31 257 m². Sellel paikneb kaubanduskeskus, ehitisealune pind 10 226,6 m², täisehitus ligikaudu 33%. Hoone on kolmekordne ja 13,2 m kõrgune.
 - **Tankla maaüksus***** - pindala 1 828 m². Sellel paikneb Tallinna tn 88 kaubanduskeskuse parkimine, hoonestust pole - täisehitus 0%***.
- ** Arvestades Tallinna tn 88 ja Tankla maaüksuseid ühtselt oleks täisehitus ligikaudu 31%.*
- **Ringtee 2a maaüksus** - pindala 16 654 m². Sellel paikneb Sellel paikneb tankla, ehitisealune pind 394 m², täisehitus ligikaudu 2%. Hoone on kahekordne.

Ülejäänud maaüksused piirkonnas peale tänavate on sisuliselt hoonestamata rohealad, mille hulgas on veel arendamata kaubandus-teenindusala (ärimaa ressurs). Selgelt eristuvad piirkonnas tanklad, kus hoone on ühe korruselise ja ehitisealune pind on suhteliselt väike, mis kajastub ka väikeses täisehitusprotsendis. Autode teenindamisega seotud hooned on kuni kahekordsed ja eristuvad autokeskusele suunatusega – suured asfalt platsid, mistõttu on täisehitusprotsent väike.

Suuremad kaubandushooned (keskused), mida saab võrrelda Lidli arendussooviga, on kahe-kolmekordsed koos ulatuslike parkimisaladega. Selliste kaubandushoonete maaüksused on hoonestatud tavapäraselt ühe hoonega, mille ehitisealune pind on pigem suur, täisehitusprotsent 33-39%. Parkimine on lahendatud lisaks oma maaüksusele ka kaasates piirnevat maaüksust – arvestades neid maaüksusi funktsionaalselt ühtsena on täisehitusprotsent 18-23%. Haljastust ei ole kavandatud ülemäära.



Lidl soovib püstitada piirkonda mahult sobiva, väljakujunenud keskkonda ja hoonestuslaadi arvestava kauplusehoone, maksimaalse ehitusalase pinnaga kuni 3 000 m² (täisehitusprotsent oleks sellisel juhul 20%) ja maksimaalse kõrgusega kuni 8 m. Arvestades piirkondlikke eripärasid vajab Lidl kaupluse teenindamiseks vähemalt 140 kohaga parklat, võimalusel suuremat. Arvestades Lidli ärimudelit, kaupluse sihtgrupi ruumilist paiknemist ja kaubanduse ostuharjumuste kohaselt hakatakse käima kavandatud kaubandushoones peamiselt autoga, kuna ostetakse korraga suuremas koguses kaupa. Hoolimata heast logistilisest paiknemisest oleks Lidli hinnangul Tallinna tn 82b kinnisasja olemasolevate juurdepääsude liikluskorraldus otstarbekas projekteerimisel üle vaadata.

Taotlused

Kehtiv detailplaneering ei vasta täielikult Lidli vajadustele ja PlanS-i kohaselt ei ole võimalik kehtivat detailplaneeringut muuta. Arvestades eelnevat, ühisplaneeringuga kehtestatud tingimusi ja piirkonnas väljakujunenud keskkond võimaldaks püstitada Lidlile sobivad ehitised otstarbekalt projekteerimistingimuste väljastamisega.

Lidl esitab käesolevaga järgmised taotlused.

- 1. Palume lõpetada projekteerimistingimuste taotluse nr 2211002/04406 menetlemine. Lidl soovib vastava avalduse tagasi võtta (HMS § 43 lg 1 p 2).**
- 2. Palume tunnistada kehtetuks Tallinna tn 82 detailplaneering Tallinna tn 82b kinnisasja ulatuses kuna Lidl soovib planeeringu elluviimisest loobuda (PlanS § 140 lg 1 p 2).**
- 3. Palume Saaremaa Vallavalitsusel loobuda detailplaneeringu koostamise kohustusest ja lubada detailplaneeringut koostamata püstitada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale Tallinna tn 82b kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised (alus PlanS § 125 lg 5 ja 6), kuna:**
 - 3.1. taotletav kaubandushoone sobitub mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi;**
 - 3.2. üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitistingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.**

LIDL – TOIDUKAUPLUSED



4. Palume väljastada projekteerimistingimused (EhS § 26 alusel) kuni 3 000 m² suuruse (täisehitus ligikaudu 20%) kuni kahe kordse (kõrgusega kuni 8 m) kaubandushoone püstitamiseks ja seda teenindavate rajatiste (sh vähemalt 140 kohaga parkimisala) ehitamiseks vastavalt käesolevale kirjale lisatud plaanimaterjalile ja illustreerivale materjalile. Kavandatav haljastuse osakaal hinnanguliselt 30%.

Lisad:

- 1) Plaanimaterjal ja illustratsioonid.

Lugupidamisega

Kinnisvarajuht

Kinnisvara projektijuht

Jānis Ivdris

Kristjan Reiska