



## KORRALDUS

Kuressaare

18.02.2025 nr 2-3/151

### **Leisi alevikus Orissaare mnt 2a detailplaneeringu kehtestamine**

Saaremaa Vallavalitsuse 18. oktoobri 2022. a korraldusega nr 2-3/1620 algatati Leisi alevikus Orissaare mnt 2a detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 0,5 ha hõlmab Leisi alevikus Orissaare mnt 2a (katastritunnus 40302:001:0415, ärimaa 100%, pindala 987 m<sup>2</sup>), Parkla (katastritunnus 40302:001:0408, transpordimaa 100%, pindala 2049 m<sup>2</sup>), osaliselt Väljaku (katastritunnus 40302:001:0323, maatulundusmaa 100%, pindala 9131 m<sup>2</sup>) katastriüksuseid ja vähesel määral Staadioni katastriüksust (katastritunnus 40302:001:0147).

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärihoone ehitamiseks, liikluskorralduse ja haljastuse lahendamiseks.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Planeeringualal moodustatakse olemasolevast Väljaku katastriüksusest uus katastriüksus Väljaku parkla. Lisaks muudetakse Parkla ja Orissaare mnt 2a katastriüksuste omavahelist piiri. Olemasolevate katastriüksuste sihtotstarbeid ei muudeta, uue moodustatava Väljaku parkla katastriüksuse sihtotstarbeks saab transpordimaa. Parkla ja Väljaku parkla kruntidele hoonestusala ette nähtud ei ole. Parkla krundile on planeeringulahenduses ette nähtud multifunktsionaalne väljakuala, mida osaliselt saab kasutada parklana. Parkimiskohad on ette nähtud Leisi staadioni ja lauluväljaku teenindamiseks ning suurema külastajate arvu puhul ka kaubandushoone tarbeks. Väljaku katastriüksusest moodustatud Väljaku parkla krunt on planeeritud parkimiseks. Orissaare mnt 2a krundile on planeeritud üks hoonestusala, kuhu on lubatud üks põhihoone (ärihoone) ja üks kõrvalhoone (näiteks prügimaja, kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga), suurim lubatud ehitisealune pind krundil on 1100 m<sup>2</sup>, suurim lubatud peahoone kõrgus on 9 m, kõrvalhoonel 5 m.

Planeeringualale on kavandatud kaks juurdepääsu, üks Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt ja teine Upa-Leisi maanteelt. Juurdepääsud on kavandatud vastavalt maantee rekonstrueerimisprojektile. Planeeringuala on läbitav mõlemas suunas. Sama juurdepääs on mõeldud kasutamiseks nii poekülastajate, avaliku ruumi kasutajatele kui ka vajalikud mahus kaubaveole. Planeeringualalt on kavandatud jalakäijate juurdepääs ka Staadioni kinnistule. Planeeritav ala külgneb ühistranspordi peatusega. Kaubavedu on ette nähtud juurdepääsuga Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt. Planeeringuala kaudu on tagatud juurdepääs Väljaku katastriüksusele. Juurdepääsude kasutamine eeldab ülalnimetatud katastriüksustele realservituutide seadmist. Parkimine on lahendatud Orissaare mnt 2a parkimiskohtadega, millele lisanduvad parkimisala Parkla krundil ja parkimisala moodustataval Väljaku parkla krundil.

Piirete rajamiseks tuleb kasutada looduslike materjale, maksimaalse kõrgusega 1,2 m. Piirete lahendus tuleb anda koos hoonete arhitektuurse projektiga. Piirdeid ei tohi kavandada kogu krundi piirile. Planeeringulahenduses on arvestatud olemasolevate puudega ning neid soovitakse võimalikult suures mahus säilitada. Planeeringulahenduse järgi likvideeritakse praeguse parkla haljasalal paiknevad lehtpuud ja üksikud männid. Täpsem haljastuse lahendus selgub projekteerimise käigus.

Liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on planeeritud Orissaare mnt 2a kinnistu piiri vahetusse lähedusse Parkla katastriüksusel algusega Upa-Leisi tee ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni torustikult. Sademeveed on ette nähtud immutada pinnasesse. Sademevee immutussüsteemi planeerimiseks tuleb määrata servituudiala Staadioni katastriüksusele. Elektrilevi OÜ on andnud tehnilised tingimused ja kooskõlastanud detailplaneeringu. Elektrilevi OÜ on andnud täiendavad tehnilised tingimused detailplaneeringule Parkla katastriüksusel paikneva elektriautode kiiralaadija ümbertõstmiseks planeeringujärgsesse asukohta. Detailplaneeringuga nähakse ette 216 m<sup>3</sup> tuletõrje veemahuti paigaldamine Orissaare mnt 1a // Bussipeatuse (katastritunnus 40302:001:0661) katastriüksusele. Planeeringuga on kavandatud reaalservituudid ja isiklikud kasutusõigused tehnovõrkudele.

## **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringuala asub kehtiva Leisi valla üldplaneeringu (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25, edaspidi *üldplaneering*) kohaselt juhtotstarbeta alal (Parkla katastriüksus), reserveeritud ärimaal (Orissaare mnt 2a ja osaliselt Väljaku katastriüksus) ning väikeses osas reserveeritud puhke- ja virgestusmaal (Staadioni katastriüksus).

## **C. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel 01.11.2022, maakonnalehes Saarte Hää 03.11.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 03.11.2022. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade (nr 1990214) 21.10.2022 ja planeeringuala naabreid teavitati kirjalikult 21.10.2022 kirjaga nr 5-2/5940-1.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 22.01.2024 valla üldiselt e-posti aadressilt. Orissaare mnt 1 kinnistu omaniku esindaja avaldas 06.02.2024 kirjaga nr 5-2/344-2 arvamust, milles tõi välja kogukonna kaasamise vajaduse, ning tegi mitmeid ettepanekuid seoses liikluskorralduse muutustega ning haljastuse kohta. Vallavalitsus tõi oma vastuskirjas (23.02.2024 nr 5-2/344-3) välja lühidalt, et kaasatud on teenuskeskuse juhataja, osavallakogu ja vastuvõtmise järel tehakse detailplaneeringu avalik väljapanek. Liikluskorralduslike punktide osas tõi vallavalitsus välja, et maanteed kuuluvad Transpordiameti haldusalasse ja privaatsuse säilitamiseks saab enim ära teha maatüksuse omanik ise.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 09.09.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/437-11, Transpordiamet (tingimustega, et hoone kavandatakse vähesel määral teekaitsevööndisse, nähtavuskolmnurkade kujutamiseks võetakse aluseks linnatänavate standard ja täpsustatakse nähtavuskolmnurkadesse lubatud haljastust) 20.02.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/16501-5. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd AS-ga Kuressaare Soojus (29.01.2024 kooskõlastus tingimusel, et projekteerimise edasistes etappides lahendatakse olemasoleva tänavavalgustuse toimimine), AS-ga Kuressaare Veevõrk (06.02.2024 kooskõlastus tingimuslikult, et tänavatorustik ja liitumispunktid on välja ehitamata), Elektrilevi OÜ-ga (11.01.2024 kooskõlastus nr 4099210881), ELASA-ga (05.02.2024 kooskõlastus nr KK2578), lisaks on Telia Eesti AS andnud tehnilised tingimused (30.05.2023 nr 37961944).

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 5. märtsi 2024. a korraldusega nr 2-3/217 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 28.03.-10.04.2024. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 07.03.2024 kirjaga nr 5-2/1328-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 07.03.2024 valla veebilehel, 14.03.2024 vallalehes Saaremaa Teataja ning 12.03.2024 maakonnalehes Saarte Hääl. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult vastuväiteid ega arvamusi ei esitatud. Enne avaliku väljapaneku aega esitas täpsustavaid küsimusi üks naabritest (registreeritud dokumendihaldussüsteemis 08.03.2024 nr 5-2/344-4, kelle küsimustele vallavalitsus vastas 20.03.2024 kirjaga nr 5-2/344-5. Avalikul arutelul 16.04.2024 olid osalejatena huvitatud isiku esindaja, planeerija, vallavalitsuse esindajad, Leisi teenuskeskuse juhataja ja 4 isikut, kelle küsimustele vastati kohapeal. Avaliku arutelu kokkuvõtteks lepitati kokku, et enne kehtestamist üritatakse arendaja ja valla koostöös jõuda lahenduseni tualettide planeerimise osas. Detailplaneeringu seletuskirja täiendati lausega *“Põhihoonesse kavandada hoonet küllastavate inimeste tualettruum. Tualettruum hoida avatud vähemalt kaubandushoone lahtioleku kellaegadel”*.

#### **D. Kaalutlused**

Detailplaneering on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta. Detailplaneering algatati planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 alusel, kuna Leisi alevik on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ning ehitusõigust soovitakse ehitusloakohustusliku hoone ehitamiseks.

Planeeringuala paikneb Leisi aleviku keskosas. Leisi aleviku roll piirkondliku tõmbekeskusena kasvab. Alale planeeritav ärihoone ning läbimõeldult kavandatud väljaku- ja parkimisala suurendavad piirkonna aktiivsust ning avaliku ruumi funktsioone. Detailplaneeringu kohaselt on kavandatavat funktsiooni teenindavate platside, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku rajamine pärast planeeringu kehtestamist huvitatud isiku kohustuseks.

Orissaare mnt 2a krunti laiendatakse osaliselt Parkla ja Väljaku kruntide arvelt, et tagada kaubandushoone ruumivajadus. Planeeringulahenduses on arvestatud olemasolevate puudega ning neid soovitakse võimalikult suures mahus säilitada. Planeeringuga on loodud eeldused kvaliteetse ruumi projekteerimiseks.

Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatav ärihoone sobitub piirkonna maakasutuse ja hoonestuslaadiga.

#### **E. Kokkuvõte**

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta arvamusi ei esitatud. 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.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vallavalitsus sõlminud huvitatud isikuga 12.02.2025. a allkirjastatud lepingu nr 2-7.7/70-1.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Kehtiv Leisi staadioni detailplaneering (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 20. septembri 2005. a otsusega nr 31) muutub kehtetuks sama planeeringuala hõlmava detailplaneeringu ulatuse osas.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning 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. Kehtestada Leisi alevikus Orissaare mnt 2a detailplaneering (Asum Arhitektid OÜ töö nr DP23LK, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärihoone ehitamiseks, liikluskorralduse ja haljastuse lahendamine.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär