



## KORRALDUS

Kuressaare

09.11.2021 nr 2-3/1732

### **Kuressaare linnas Nooruse tn 1 spordikompleksi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Saaremaa Vallavalitsuse 02. veebruari 2021. a korraldusega nr 2-3/106 algatati Kuressaare linnas Nooruse tn 1 spordikompleksi detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Kuressaare linnas ja hõlmab osa Nooruse tn 1 katastriüksusest (34901:012:0135), osa Vuti tänava katastriüksusest (34901:012:0149), osa Kaevu tn 33 katastriüksusest (34901:012:0129), Kaevu põik katastriüksust (34901:012:0119) ja Kaevu põik 1 katastriüksust (34901:001:0110).

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine jalgpalli sisehalli püstitamiseks, tehnovõrkude planeerimine, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

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

Detailplaneeringuga moodustatakse jalgpallihalli ehitamiseks uus krunt aadressiettepanekutega Kaevu põik 5, muudetakse Kaevu põik, Nooruse tn 1 ja Kaevu tn 33 krunte. Kaevu põik 1 krundi piire ei muudeta. Moodustatavatele Kaevu põik 1 ja 5 katastriüksustele määratakse ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarve, Kaevu põik katastriüksusele transpordimaa sihtotstarve.

Kaevu põik 5 krundile antakse ehitusõigus jalgpallihalli püstitamiseks maksimaalse kõrgusega 24 m (maksimaalne lubatud absoluutkõrgus 30 m) ning teenindushoone püstitamiseks maksimaalse kõrgusega 7 m (maksimaalne lubatud absoluutkõrgus 13 m). Kokku on lubatud 2 hoonet maksimaalse ehitisealuse pinnaga 10000 m<sup>2</sup>. Jalgpallihalli projekteerimisel tuleb arvestada Kuressaare lennuvälja lähiümbruse piirangupindadega ning sellest tuleneva kõrguspiiranguga.

Kaevu põik 1 krundile antakse ehitusõigus 1 maksimaalselt 800 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse hoone püstitamiseks, maksimaalne lubatud kõrgus 7 m (maksimaalne lubatud absoluutkõrgus 13 m). Hoonestusala piirsesse on lubatud rajada jalgpalli halli inventarihoone vmt külastajatele mitteavatud hoone.

Kaevu põik krundile kavandatakse tänav ja parkimisala.

Külastajate juurdepääs on planeeritud Kaevu tänavalt Kaevu põik tänava kaudu. Lisaks on teenindava transpordi tarbeks kavandatud juurdepääs Nooruse tänavalt Vuti tänava kaudu. Kaevu põik 3 juurdepääs Kaevu tänavalt likvideeritakse, uus juurdepääs kinnistule on kavandatud Kaevu põik tänavalt. Kaevu tänavalt kuni planeeritava hoonestuseni on kavandatud kergliiklustee. Planeeritud jalgteed on ühendatud Kaevu tänavaäärse kergliiklusteega.

Veevarustus, kanalisatsioon ja küte on planeeritud lahendada tsentraalsete trassidega. Sademevesi immutatakse lokaalselt. Alale planeeritakse tänavavalgustus, mis ühendatakse olemasoleva Kuressaare tänavavalgustuse süsteemiga.

Detailplaneeringuga nähakse ette servituutide seadmise vajadus tehnovõrkude trasside ulatuses.

## **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringuala asub kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1, edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) kohaselt olemasoleval asutuste ja üldkasutatavate hoonete alal, mis hõlmab mh spordiasutuste maad, ning osaliselt olemasoleval kaubandus-teenindusalal, kus on lubatud ärimaa sihtotstarve ja kus eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Kaubandus-teenindusala juhtotstarve muudetakse detailplaneeringuga Kaevu põik 1 krundi osas asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaks, kuid tegemist ei ole ulatusliku juhtotstarbe muutmisega, kuna krundi pindala (4293 m<sup>2</sup>) moodustab väikese osa kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alast ning asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbe laiendamine Kaevu põik 1 krundi osas sobib olemasoleva maakasutusega. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringuga.

## **C. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla kodulehel 10.02.2021, maakonnalehes Saarte Hää 12.02.2021 ja vallalehes Saaremaa Teataja 18.02.2021. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade 08.02.2021. Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 10.02.2021 kirjaga nr 5-2/888-1 ja 19.02.2021 kirjaga nr 5-2/1059-1.

Detailplaneering saadeti arvamuse avaldamiseks 05.10.2021 kirjaga nr 5-2/5401-1. Määratud tähtjaks menetlusosalised arvamust ei avaldanud.

Detailplaneering esitati Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määruse nr 133 "Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused" § 3 lõike 4 alusel 05.10.2021 kirjaga nr 5-2/5400-1 kooskõlastamiseks Transpordiametile. Transpordiamet jättis 12.10.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/4403-3 detailplaneeringu kooskõlastamata, kuna kõnealune kinnistu asub ka lennuvälja lähiümbruse piirangupindadega kaetud alal ja projektis kirjeldatud 24 meetri kõrgune jalgpalli sisehall läbiks oma kavandatavas asukohas lennuvälja üleminekupinda ja mõjutaks seeläbi lennuohutust. Detailplaneeringu lahendust täpsustati jalgpallihalli kõrguse osas ning esitati Transpordiametile 21.10.2021 kirjaga nr 5-2/5400-3 täiendavalt kooskõlastamiseks. Transpordiamet kooskõlastas 21.10.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/4403-5 korrigeeritud detailplaneeringu lahenduse.

Detailplaneering esitati 05.10.2021 kirjaga nr 5-2/5398-1 Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määruse nr 133 "Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused" § 3 lõike 10 kohaselt Päästeametile kooskõlastamiseks, kuna detailplaneering käsitleb tuleohutusnõudeid ja planeeringuala läheduses Kaevu tn 27 paikneb Saare Gaas OÜ, mis käitleb vedelgaasi. Päästeamet jättis 25.10.2021 kirjas nr 7.2-3.4/8100-2 toodud märkuste alusel detailplaneeringu kooskõlastamata. Päästeameti hinnangul tuli detailplaneeringus täpsustada Kaevu põik 1 hoonestust ja ohutusmeetmeid seoses Saare Gaas OÜ tegevusega. Saaremaa vald esitas 27.10.2021 kirjaga nr 5-2/5398-3 korrigeeritud detailplaneeringu Päästeametile täiendavalt kooskõlastamiseks. Päästeamet kooskõlastas detailplaneeringu 01.11.2021 kirjaga nr 7.2-3.4/8100-4 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2294-2021-2).

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (20.09.2021 kooskõlastus nr 3136400112), Telia Eesti AS-ga (30.08.2021 kooskõlastus nr 35497228), Kuressaare Veevärgiga (kooskõlastus digiallkirjaga 02.09.2021) ja Kuressaare Soojusega (kooskõlastus digiallkirjaga 27.10.2021).

## **D. KOKKUVÕTE**

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 7 järgmiselt:

1. Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel.
2. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt. Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvabakatte rajamist. Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele. Ehitusprojekti raames arvestada evakuatsiooni korraldusega – evakuatsioon peab toimuma võimalikult kiiresti, hoonest välja ning samuti ohualast väljapoole (st mitte Kaevu 27 kinnistu poole).
3. Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Kruntidele seada servituudid enne kasutusloa taotlemist.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, § 135 lõike 1 punkti 1 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 Kuressaare linnas Nooruse tn 1 spordikompleksi detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 230621, toodud käesoleva korralduse lisana) eesmärgiga ehitusõiguse määramine jalgpalli sisehalli püstitamiseks, tehnovõrkude planeerimine, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtete määramine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. 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 korralduse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mikk Tuisk  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaire Müür  
jurist vallasekretäri ülesannetes