



## KORRALDUS

Kuressaare

05.03.2024 nr 2-3/217

### **Leisi alevikus Orissaare mnt 2a detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

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

Detailplaneeringuala hõlmas algselt Leisi alevikus Orissaare mnt 2a (katastritunnus 40302:001:0415, ärimaa 100%, pindala 988 m<sup>2</sup>) ja Parkla (katastritunnus 40302:001:0408, transpordimaa 100%, pindala 2049 m<sup>2</sup>) katastriüksuseid ning osaliselt Väljaku (katastritunnus 40302:001:0323, maatulundusmaa 100%, pindala 9130 m<sup>2</sup>) katastriüksust.

Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 0,4 ha vastavalt algatamise korralduse lisas 1 toodud asendiplaanile. Detailplaneeringu koostamise käigus on algset planeeringuala muudetud - planeeringuala on laiendatud Väljaku katastriüksuse põhjapoolses osas (katastritunnus 40302:001:0323) parkla planeerimiseks ja vähesel määral Staadioni katastriüksuse osas (katastritunnus 40302:001:0147) sademevee immutusala tarbeks. Käesoleva korraldusega määratakse uueks planeeringuala suuruseks ca 0,5 ha ja planeeringuala on nähtav planeeringu joonistel.

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 kuni 15 sõiduautole. 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 vajalikus mahus kaubaveole. Jalakäijate juurdepääs on kavandatud ka Staadioni kinnistule. Planeeritav ala

külgneb ühistranspordi peatusega. Kaubavedu on ette nähtud juurdepääsuga Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt. Läbi planeeringuala on tagatud juurdepääs Väljaku katastriüksusele. Juurdepääsude kasutamine eeldab eelpool nimetatud katastriüksustele reaalservituutide seadmist. Parkimine on lahendatud Orissaare mnt 2a parkimiskohtadega, millele lisanduvad parkimisala Parkla krundil ja parkimisala moodustataval Väljaku parkla krundil. Parkla krundile tuleb kavandada soovitatavalt täiendavad jalgratta parkimiskohad Staadioni ja Lauluväljaku katastriüksuste teenindamiseks. Kokkuleppel tuleb suurendada jalgrataste parkimiskohtade arvu planeeritud ärihoone juures.

Piirete rajamiseks tuleb kasutada looduslikke 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 väljastanud tehnilised tingimused ja kooskõlastanud detailplaneeringu. Olemasoleva alajaama Leisi alev: (Orissaare) fiidri F3 baasil tuleb näha ette uuele objektile toiteliin maakaabelliinina, elektrivarustuseks tuleb planeerida kinnistu piirile liitumiskilp. Elektrilevi OÜ on väljastanud täiendavad tehnilised tingimused detailplaneeringule Parkla katastriüksusel paikneva elektriautode kiirlaadija ümbertõstmiseks planeeringujärgsesse asukohta. Tuletõrjervee võtuks on kaks alternatiivi: 1) planeeringuala lähisteles Orissaare mnt 1a//Bussipeatuse kinnistule kavandatud uus maa-alune tuletõrje veehoidla varustatuna kuivhüdrandiga või 2) planeeringualale Väljaku parkla krundile kavandatud uus maa-alune tuletõrje veehoidla kuivhüdrandiga. 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 Hääl 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 kuuluvad maanteed Transpordiameti haldusalasse ja privaatsuse säilitamiseks saab enim ära teha maaüksuse omanik ise.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 19.02.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/437-4 ja 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 Veevärk (06.02.2024 kooskõlastus tingimusel, 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 väljastanud tehnilised tingimused (nr 37961944).

#### **D. Kaalutlused**

Detailplaneering on 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 suurendab piirkonna aktiivsust ning avaliku ruumi funktsioone.

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**

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 4 järgmiselt:

1. Teostada maakorraldustoimingud arendaja initsiatiivil.  
Moodustatakse kinnistud vastavalt planeeringu põhijoonisel esitatud krundi moodustamise tabelile. Planeeringujärgne krunt Orissaare mnt 2a jääb jätkuvalt arendajale, planeeringujärgsed Parkla, Väljaku parkla ja Väljaku kinnistud vallale.
2. Ehitusloa taotlemine detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks vastavalt ehitusseadustiku lisale 1.  
Arendaja ehitab välja lisaks hoonetele planeeritud parklad, haljastuse ja planeeringuala teenindavad insenertehnilised võrgud. Detailplaneeringu kohaselt on kavandatavat funktsiooni teenindavate platside, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi, maastiku rajamine pärast planeeringu kehtestamist arendaja, kelleks on Orissaare mnt 2a krundi igakordne valdaja, kohustuseks.
3. Tuletõrje veevõtukoha väljaehitamine (detailplaneeringus esitatud kaks asukoha alternatiivi).  
Asukohavalik teostatakse projekteerimise staadiumis ja vald ehitab välja.
4. Seada servituudid, vormistada haldus- ja korrashoiu kohustused lepinguga. Vald võtab kohustuse tagada arendaja poolt väljaehitatud avaliku ruumi ja infrastruktuuri korrashoid, sh. kaupluse lähiümbruse muruniitmine ja talvine lumelükkamine.  
Arendaja kasuks sõlmitakse reaalservituudileping parkimiskohtade ja juurdepääsude osas Parkla ja planeeritud Väljaku parkla kruntidel.

Valla kasuks sõlmitakse realservituudileping juurdepääsu osas Staadioni kinnistule Orissaare mnt 2a krundil.

5. Hoonetele kasutuslubade ja -teatiste taotlemise eelduseks on parklate, haljastuse ja planeeringuala teenindavate insenertehniliste võrkude väljaehitamine ja kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine. Kasutusloa taotlemine vastavalt ehitusseadustiku lisale 2.

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 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 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