



KORRALDUS

Kuressaare

30.01.2024 nr 2-3/97

Kuressaare linnas Kalevi tn 10 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 11. juuli 2023. a korraldusega nr 2-3/889 algatati Kuressaare linnas Kalevi tn 10 detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 1,9 ha hõlmab Kuressaare linnas Kalevi tn 10 katastriüksust (katastritunnus 34901:003:0037, tootmismaa 100%, pindala 16 193 m²) ning juurdepääsuteede osas osa Põhja tänav L4 katastriüksust (katastritunnus 34901:003:0244, transpordimaa 100%, pindala 5471 m²) ja osa Kalevi tänav katastriüksusest (katastritunnus 34901:003:0251, transpordimaa 100%, pindala 17 760 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine, liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtete määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga katastriüksuse piire ei muudeta. Kalevi tn 10 katastriüksusele on kavandatud ehitusõigus kuni kahe äri- ja tootmishoone ning 2 abihoone ehitamiseks. Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind krundil on 9000 m², hoonete suurim lubatud kõrgus on 9 m. Maksimaalse ehitisealuse pinna sisse arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned. Katastriüksuse planeeritud sihtotstarbed on 50% ärimaa ja 50% tootmismaa. Hoonestusala kaugus sõidutee servast on planeeritud sarnaselt Kalevi tn 1 hoonestusele tänava alguses. Tänav ja hoonete vahel on piisav ala, et planeerida kõrghaljastus ja jätkuv kergliiklustee. Kalevi tänavaga piirnevalt on kavandatud uus kõrghaljastus alleena. Puude reas istutust jätkatakse ka krundi ida- ja läänepiiril.

Juurdepääs Kalevi tn 10 krundile toimub Kalevi tänavalt. Kinnistule on planeeritud kaks juurdepääsu Kalevi tänavalt ning üks juurdepääs perspektiivselt Põhja tänavalt. Planeeringualale on planeeritud 150 parkimiskohta. Vee- ja kanalisatsioonilahendus ning sadeveekanalisatsioon on kavandatud tsentraalsena, liitumispunkt ühisveevärgiga on planeeritud Kalevi tn 26 arendajale kuuluvale torustikule. Elektrivarustuse tagamiseks kavandatakse uus komplektalajaam Põhja tn L4 katastriüksusele. Planeeringuga on kavandatud tänavavalgustus ja sidetrass. Soojavarustus on planeeritud kaugküttena.

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 ettevõtlusala juhtotstarbega alal. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 mõistetakse ettevõtlusala all keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa ning

tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringuga.

C. Kaalutlused

Planeeringualale kavandatakse ehitusloakohustuslike äri- ja tootmishoonete ehitusõigust. Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kohaselt on linnades detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Kavandatud tegevus vastab ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbele.

Planeeringuala lähiümbruses on ärihooned, tootmishooned, laohooned, garaažid ja üksikud elamud. Saaremaa vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 24.08.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 22.07.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 19.07.2023, Saaremaa valla veebilehel 20.07.2023 ning planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 20.07.2023 kirjaga nr 5-2/4043-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 23.11.2023 kirjaga nr 5-2/6324-1 ja kooskõlastamiseks Päästeametile, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele ja Kaitseministeeriumile 23.11.2023 kirjaga nr 5-2/6323-1. Maa-amet oma 27.11.2023 kirjas nr 6-3/23/10997-3 nõustub detailplaneeringu lahendusega.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 04.12.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/5120-3, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus 08.12.2023 kirjaga nr 4-4/23/3573-5 ja Kaitseliit 01.12.2023 e-kirjaga (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris kiri nr 5-2/6324-3).

Kalevi tn 10 katastriüksus on riigikaitse ehitise Kaitseliidu Saare maleva staabi- ja tagalakeskuse piirinaaber ning asub Kaitseliidu Saare maleva staabi- ja tagalakeskuse piiranguvööndis. Kaitseliit toob oma 01.12.2023 e-kirjas välja, et Kaitseliit on Kaitseministeeriumi valitsemisalasse kuuluv organisatsioon. Riigikaitse ehitiste töövoimega seotud seisukohad, arvamused jm menetlusliku tagasiside planeeringute, ehitusprojektide, vms kooskõlastamise küsimuses esitab Kaitseliit Kaitseministeeriumi kaudu. Edaspidi palub Kaitseliit taolised dokumendid esitada kooskõlastamiseks/arvamuse avaldamiseks Kaitseministeeriumi kaudu.

Vallavalitsus esitas detailplaneeringu nii Kaitseliidule kui piirinaabrile arvamuse andmiseks kui ka Kaitseministeeriumile kooskõlastamiseks. Kaitseministeerium eraldi kooskõlastust ei esitanud.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (29.12.2023 kooskõlastus nr 2611468005), AS-ga Kuressaare Veevõrk (planeeringulahendus allkirjastatud 10.01.2024), AS-ga Kuressaare Soojus (planeeringulahendus allkirjastatud 15.01.2024), Telia Eesti AS-ga (27.12.2023 kooskõlastus nr 38536149) ja Ringtee Ärikeskus OÜ-ga (kooskõlastus veeühendusele, planeeringulahendus allkirjastatud 15.01.2024).

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus 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 5 järgmiselt:

1. Ehitusloa taotlemine detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks vastavalt ehitusseadustiku lisale 1 hoonete, tehnovõrkude, parklate, mahasõitude ja kergliiklustee ning haljastuse rajamiseks.
2. Maa sihtotstarbe muutmine vastavalt projektiga kavandatud funktsioonide osakaalule ehitusloa taotlemise faasis.
3. Servituutide seadmine planeeritud, projektiga täpsustatud tehnovõrkudele.
4. Põhja tänava väljaehitamine ei ole käesoleva detailplaneeringu elluviimisega seotud tegevus. Juurdepääs perspektiivse Põhja tänava kaudu on lisavõimalus, mis ei takista kinnistu kasutuselevõttu, ehituslubade ja kasutuslubade väljastamist.
5. Kasutusloa taotlemine vastavalt ehitusseadustiku lisale 2. Hoonetele kasutuslubade taotlemise eelduseks on teede, haljastuse ja planeeringuala teenindavate insenertehniliste võrkude väljaehitamine ja kasutuslubade taotlemine.
6. Detailplaneeringu kohaselt on kavandatavat funktsiooni teenindava teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi, maastiku rajamine pärast planeeringu kehtestamist arendaja, kelleks on Kalevi tn 10 krundi igakordne valdaja, kohustuseks.

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 Kuressaare linnas Kalevi tn 10 detailplaneering (Asum Arhitektid OÜ töö nr DP23K10, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, tehnovõrkude võimaliku asukoha määramine, liikluskorralduse ja haljastuse põhimõtete 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