



## KORRALDUS

Kuressaare

19.03.2024 nr 2-3/275

### **Kuressaare linnas Kalevi tn 10 detailplaneeringu kehtestamine**

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 m<sup>2</sup>) ning juurdepääsuteede osas osa Põhja tänav L4 katastriüksust (katastritunnus 34901:003:0244, transpordimaa 100%, pindala 5471 m<sup>2</sup>) ja osa Kalevi tänav katastriüksusest (katastritunnus 34901:003:0251, transpordimaa 100%, pindala 17 760 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>, 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 sademeveekanalisatsioon 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. Soojarustus 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 lähiumbruses 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 töövõimega 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).

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 30. jaanuari 2024. a korraldusega nr 2-3/97 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 22.02.-06.03.2024. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 02.02.2024 kirjaga nr 5-2/604-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 02.02.2023 valla veebilehel, 08.02.2024 vallalehes Saaremaa Teataja ning 06.02.2024 maakonnalehes Saarte Hääl. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult vastuväiteid ega arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 13.03.2024 osalejaid ei olnud.

## E. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas ühisplaneeringuga 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 isikutega 12. märtsil 2024. a lepingu nr 2-7.7/40-1.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 8 kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Kehtiv Kalevi tn 26 detailplaneering ja Ringtee 7 tänavate maa-ala detailplaneering muutuvad kehtetuks sama planeeringuala hõlmava detailplaneeringu 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 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 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