

# SILLAMÄE LINNAVOLIKOGU

## OTSUS

Sillamäe

31. jaanuar 2017. a nr 185

### **Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu kehtestamine**

Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2014. a otsusega nr 36 „Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ algatati Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamine eesmärgiga määrata ehitusõigus lao- ja logistikakeskuse ehitamiseks ning teha ettepanek üldplaneeringu muutmiseks, et määrata planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarbeks tootmismaa, samuti ühendada olemasolevad jagatud krundid üheks krundiks.

Planeeritav ala asub Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava, N. Nekrassovi tänava ja Sõtke jõe vahelisel maa-alal, mille suurus on umbes 3,8 ha. Planeeringuala idaservas kulgeb Sõtke jõgi, millel on veeseaduse järgne veekaitsevöönd 10 meetrit, looduskaitseaduse järgne kalda ehituskeeluvöönd 50 meetrit ja piiranguvöönd 100 meetrit. Lisaks ulatub planeeringualale sellest põhjapool asuva puurkaevu kaitsetsoon (30 m).

Sillamäe linna üldplaneering näeb planeeritava ala juhtfunktsioonina ette väikeelamumaa ja haljasalade maa. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, kuid maa-ala ei kasutata sihtotstarbeliselt. Käesoleval ajal on maa-ala hoonestuseta, võsastunud ja heakorrastamata.

Detailplaneeringuga nähakse ette üldplaneeringu põhilahenduse muutmine maakasutuse sihtotstarbe osas. Ettepanek on määrata väikeelamumaa asemele tootmismaa sihtotstarve. Ümberplaneerimise vajadus antud piirkonnas tuleneb sellest, et ala naaberkinnistul paikneva tootmisettevõtte omanikul on huvi laiendada oma tootmistegevust lao- ja logistikakeskuse ehitamise näol ning logistika ja keskkonnanahoiu seisukohalt on see asukoht parim valik (tootmise ja ladustamise vaheline transport on minimeeritud). Seda valikut õigustab ka, et planeeringuala ei ole juba üle 12 aasta sihtotstarbelises kasutuses ja ka käesoleval ajal on maa-ala kasutusest väljas, sellel asunud hooned on lammutatud. Sihtotstarbe muudatus on positiivne, sest aastaid kasutuseta ja korrastamata seisnud ala saab piirkonda sobiva kasutuse ja seeläbi korrastab ka tänavapilt. Üldplaneeringuga ette nähtud haljasala maa sihtotstarve jääb antud planeeringuga samaks.

Et detailplaneering sisaldab Sillamäe linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, esitas Sillamäe Linnavalitsus 13. jaanuari 2016. a kirjaga nr 7-6/140-1 detailplaneeringu enne 1. juulit 2015. a kehtinud „Planeerimisseaduse“ § 17 kohaselt Ida-Viru Maavanemale planeeringu teiste kohalike omavalitsuste või riigiasutustega kooskõlastamise vajaduse määramiseks.

22. veebruari 2016. a kirjaga nr 12-2/2016/242-2 teatas Ida-Viru Maavanem, et ei pea vajalikuks Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringule täiendavate kooskõlastamise määramist.

Sillamäe Linnavolikogu leidis detailplaneeringu vastuvõtmisel, et Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneering on koostatud vastavalt Sillamäe Linnavolikogu 30. septembri 2014. a otsusele nr 36 „Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine ning detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ ja otsusega kinnitatud detailplaneeringu koostamise lähteülesandele ning detailplaneeringuga tehakse põhjendatud ettepanek Sillamäe linna üldplaneeringu muutmiseks maakasutuse juhtotstarbe osas.

Sillamäe Linnavolikogu 31. märtsi 2016. a otsusega nr 118 „Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek“ võeti Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneering vastu ning otsustati korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ja avalik arutelu.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 22. aprillist 2016. a kuni 20. maini 2016. a. Avaliku väljapaneku käigus laekus üks ettepanek aktsiaseltsi VALLIKRAAVI KINNISVARA poolt: eemaldada planeeringu jooniselt kohustuslik ehitusjoon ja jätta ehitusjoone kujunemine hoonestusalas edasise projekteerimise staadiumis otsustamiseks vastavalt vajadusele. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 31. mail 2016. a.

Laekunud ettepaneku kohta võttis Sillamäe Linnavalitsus vastu 26. mai 2016. a korraldusega nr 308-k „Seisukohad Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta“ seisukohad ning nõustus esitatud ettepanekuga.

23. augustil 2016. a esitas aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA (sisse tulnud 24.08.2016. a nr 7-6/2148) Sillamäe Linnavalitsusele Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu kehtestamise korraldamiseks.

Et detailplaneering sisaldab Sillamäe linna üldplaneeringu muutmise ettepanekut, esitas Sillamäe Linnavalitsus 26. augustil 2016. a detailplaneeringu enne 1. juulit 2015. a kehtinud „Planeerimisseaduse“ § 23 lõike 1 punkti 2 kohaselt detailplaneeringu materjalid Ida-Viru Maavanemale järelevalve teostamiseks.

21. septembri 2016. a kirjaga nr 12-2/2016/3147-4 andis Ida-Viru Maavanem Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringule heakskiidu ja tegi ettepaneku planeeringu kehtestada.

Sillamäe Linnavolikogu 31. märtsi 2016. a otsusega nr 118 „Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek“ otsustati, et Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneeringu kehtestamise eelduseks on kokkulepe, et N. Nekrassovi tänava aluse maa munitsipaliseerimisel on arendajal kohustus see maa linnalt omandada või alternatiivse kohustusena on arendajal kohustus planeeringukohane juurdesõit planeeritavale alale N. Nekrassovi tänava poolt välja ehitada ning korraldada selle juurdesõidu hooldus ja remont.

21. detsembri 2016. a kirjaga nr 7-6/3223-1 teatas Sillamäe Linnavalitsus OÜ-le Westaqua-Invest, et Sillamäe Linnavalitsus näeb ühe võimalusena täpsustada tee ehitamise etappe ja sõlmida sellekohane kokkulepe. Tee väljaehituse saab jagada kahte etappi: I etapis killustikkattega ajutine tee ja II etapis asfaltkattega tee. I etapi realiseerimine tagab arendajale ligipääsu L. Tolstoi tänavalt läbi N. Nekrassovi tänava oma tehasele, võimaldab tehase laiendust ja tehase töö toimimist. Sellega tagatakse tehase toimimiseks minimaalsed nõuded ligipääsule. II etapis rajatakse tee asfaltkate. Linn saab tee ehituses osaleda, kui riik toetab nn transiitteele või ettevõtetele juurdepääsuteede ehitust – vastavalt kavandatava meetme tingimustele ja projekti rahastusotsusele. Linn saab tee üle võtta, kui sellel on asfaltkate ja tee on ehitatud vastavalt kehtestatud normidele ja standarditele. Samuti tegi Sillamäe Linnavalitsus OÜ-le Westaqua-Invest ettepaneku esitada omapoolsed ettepanekud lepingu oluliste tingimuste osas.

16. jaanuaril 2017. a teatas arendaja OÜ Westaqua-Invest, et analüüsinud detailplaneeringu realiseerimisega ja Sillamäe linna ettepanekuga seonduvat, kalkuleerinud ka oma võimalikke kulusid ning arvestades eeltoodut, teeb järgneva vastuettepaneku, mille kohaselt arendaja võtab endale kohustuse alaga piirneva N. Nekrassovi tänava (so sisuliselt juurdepääsutee arendaja kinnistutele) projekteerimiseks ja rekonstrueerimiseks järgmisel tingimustel:

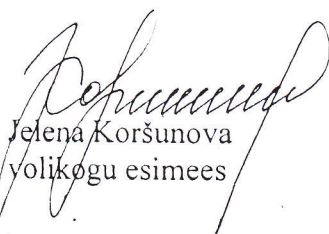
1. rekonstrueeritava lõigu ehk rajatava juurdepääsutee pikkus on ca 130 m, lõigus (Lev Tolstoi tänav L1 - detailplaneeringu järgne sissesõit praegusele N. Nekrassovi tn 2 kinnistule);
2. teelõik rajatakse 6 m laiuse asfaltkattega, katendi konstruktsioon projekteeritakse ja rajatakse lähtuvalt standardist EVS 834:2016 „Linnatänavad“, vastavalt veotänavana nõuetele;
3. kergliiklustee ja tänavavalgustuse projekteerimine ja ehitus ei ole arendaja kohustus;
4. sademevete torustiku projekteerimine ja rajamine ei kuulu arendaja kohustuste hulka, vajadusel rajatakse teelõigu serva kraav, eelvoolude rajamine ja projekteerimine ei kuulu arendaja kohustuste hulka;
5. rajatav teelõik projekteeritakse ja ehitatakse ilma äärekivideta, 0,5 m laiuste kruusa (või samaväärse) materjaliga kindlustatud teepeenardega;
6. teelõigu servades taastatakse murukate töödega rikutava ala ulatuses, täiendavad haljastustööd ja puude/tajmestiku istutamine ei kuulu arendaja kohustuste hulka;
7. igasuguste täiendavate kommunikatsioonide rajamine, rekonstrueerimine või kindlustamine ei kuulu arendaja kohustuste hulka.

Sillamäe Linnavolikogu leiab, et arendaja OÜ Westaqua-Invest poolt tehtud ettepanekud on kohased ja detailplaneeringukohase tee väljaehitamiseks võib arendajaga sõlmida halduslepingu eelnimetatud arendaja poolt esitatud tingimustel.

Eeltoodust lähtudes ning „Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse“ § 22 lõike 2, „Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse“ § 1 lõike 1, „Planeerimisseaduse“ (kuni 1.07.2015. a kehtinud redaktsioonis) § 24 lõike 3 ja Sillamäe Linnavolikogu 27. aprilli 2004. a määruse nr 21/50-m „Sillamäe linna ehitusmäärus“ § 13 lõike 3 punktide 2 ja 4 alusel,

**linnavolikogu otsustab:**

1. Kehtestada Sillamäel L. Tolstoi tn 2a, L. Tolstoi tänava ja N. Nekrassovi tänava vahelise maa-ala detailplaneering (koostaja: aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA, töö nr DP-03/15).
2. Sõlmida detailplaneeringukohase tee väljaehitamiseks OÜ-ga Westaqua-Invest haldusleping, mille kohaselt OÜ Westaqua-Invest rajab tee selle eest linnalt hüvitist saamata järgmistel tingimustel:
  - 2.1. rajatava juurdepääsutee pikkus on ca 130 m;
  - 2.2. teelõik rajatakse 6 m laiuse asfalkattega, katendi konstruktsioon projekteeritakse ja rajatakse lähtuvalt standardist EVS 834:2016 „Linnatänavad“, vastavalt veotänavanõuetele, kuid ei rajata kergliiklusteed ja tänavavalgustust, ei paigaldada äärekive;
  - 2.3. halduslepingus normatiive eiravad erandid välistavad selle erandi rakendamisega OÜ-l Westaqua-Invest või teelõigule liiklema lubatud isikutel erandist tuleneda võivad nõuded Sillamäe linna vastu.
3. Volitada linnapead Tõnis Kalberg'it sõlmima OÜ-ga Westaqua-Invest haldusleping otsuse punktis 2 toodud tingimustel.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus (Jõhvi kohtumaja, Kooli 2a, Jõhvi 41532) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Jelena Koršunova  
volikogu esimees