

SILLAMÄE LINNAVOLIKOGU

OTSUS

Sillamäe

27. august 2015. a nr 84

Sillamäel I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringu kehtestamine

I. Detailplaneeringu menetlus

Sillamäe Linnavolikogu 29.11.2011.a otsusega nr 99 „Sillamäel I. Pavlovi tn 1 detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ algatati Sillamäel I. Pavlovi tn 1 detailplaneeringu koostamine ja kinnitati detailplaneeringu koostamise lähteülesanne (edaspidi: detailplaneering või I. Pavlovi 1 maa-ala detailplaneering). Planeeritav ala asub Sillamäe linna keskosas aadressil Ivan Pavlovi 1 (katastritunnus 73501:012: 0076) ja sellega vahetult külgneval reformimata riigimaal. Tervikliku lahenduse väljatöötamise eesmärgil on planeeringualasse hõlmatud ka Viru pst ja Viru pst 3 maaüksus. Planeeritava ala suurus on umbes 3 ha. Planeeritav ala on hoonestamata.

Nõuded planeeringualale ette nähtud ehitiste kavandamiseks tulenevad Sillamäe linna üldplaneeringust ja planeeringualale varem tehtud töödest. Planeeringulahenduse koostamisel on peamiseks arvestamisele kuuluvaks dokumendiks Sillamäe linna üldplaneering, mis on kehtestatud Sillamäe Linnavolikogu 26.09.2002 määrusega nr.43/102-m. Detailplaneeringuga ei kavandata muuta Sillamäe linna üldplaneeringut. Lähtudes Sillamäe üldplaneeringust on oluline luua alale terviklik ja kaasaegne, multifunktsionaalne ruumiliselt mugav kaubanduskeskus, mis vastaks ja rahuldaks linna ettevõtjate, elanike ja erinevate sotsiaalsete gruppide huve. Ala peab täitma keskuse rolli ning oma asukoha poolest teenindama nii linna kui selle lähiümbrust ning hoonete paigutamisel on oluline territooriumi maksimaalne kasutamine. Sillamäe linna üldplaneeringu kohaselt on planeeritava ala maakasutuse juhtotstarve ärimaa, asutuste maa, üldkasutatavate hoonete maa ning transpordimaa. Sillamäe linna üldplaneeringu seletuskirja P 3.1 kohaselt planeeritav ala on linna ärikeskus, kuhu on võimalik ehitada supermarket, võõrastemaja ja ärikeskus ning kogu maa-ala planeerimisel peab lähtuma ühtsest tervikust, mida hakatakse hoonestama järk-järgult. Detailplaneeringu lahendus vastab Sillamäe linna üldplaneeringule. Vastavalt kinnitatud lähteülesandele on planeeringu koostamise eesmärgiks ja ülesandeks: kompleksse arhitektuurilis-linnaehitusliku lahenduse väljatöötamine ärikeskuse ehituseks ja linna keskosa hoonestuseks; maa-ala jagamine kruntideks; kruntide ehitusõiguse määramine ärihoonete ja üldkasutatavate hoonete ehitamiseks; liikluskorralduse (sh kergeliiklus), üldkasutatava tee, juurdepääsude, parkimise lahendamine; haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine; tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine; servituutide vajaduse määramine. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist. Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamist. Kavandatud tegevus ei põhjusta olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega

kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

13.02.2013.a esitas MAXIMA Eesti OÜ (registrikood: 10765896) ettepanekud (sisse tulnud 13.02.2013.a nr 7-1.4/30) Sillamäel I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringu koostamise lähteülesande muutmiseks ning 06.03.2013.a esitas MAXIMA Eesti OÜ (sisse tulnud 06.03.2013.a nr 7-1./1-1) arhitekt Raivo Puusepa arvamuse Sillamäe Pavlovi 1 ning selle lähiümbruse detailplaneeringu ning lähteülesande kohta ja arhitekt Tõnis Tarbe linnaehitusliku analüüsi ja põhjenduse hoonestuskava juurde I. Pavlovi tn 1 ning selle lähiümbruse detailplaneeringu koostamiseks. Esitatud ettepanekute ja põhjenduste sisuks oli hoone ehitusaluse pindala suurendamine, kuna tõmbekeskuse rajamine, kuhu on koondatud erinevad teenused, peab olema piisavalt mahukas. Lähtudes Raivo Puusepa arvamusest I.Pavlovi detailplaneeringu lahenduse kohta ning arhitekt Tõnis Tarbe linnaehituslikust analüüsist ja põhjendustest hoonestuskava juurde, võttis vastu Sillamäe Linnavolikogu 27.06.2013.a otsuse nr 158 "Sillamäe Linnavolikogu 29. novembri 2011.a otsuse nr 99 „Sillamäel I. Pavlovi tn 1 detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ muutmine". Eeltoodud otsuse alusel tegi Sillamäe Linnavolikogu 29.11.2011 otsusega nr 99 kinnitatud lähteülesandes muudatused ning Sillamäel I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringu koostamise lähteülesanne kinnitati uues sõnastuses. Muudatused olid alljärgnevad: suurendati planeeritava ala suurust ca 3 hektarini; suurendati detailplaneeringu alusel kavandatava MAXIMA Eesti OÜ kaubanduskeskuse hoone suurimat lubatud ehitusalust pindala kuni 5200 m²; kehtestati tingimus, mille kohaselt detailplaneeringus tuleb esitada planeeritava ala liikluskorralduse analüüs, mille peab koostama vastav spetsialist; nähti ette täiendav tingimus, mille kohaselt on vaja välja töötada vähemalt kaks detailplaneeringu eskiislahenduse alternatiivvarianti ning detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustamiseks on vajalik vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine;

Uus lähteülesanne võimaldab planeeritavale alale kavandada suuremat kaubandushoonet, mis omakorda võimaldab pakkuda suuremat kaupade sortimenti ning rahuldab paremini suurema hulga tarbijate eelistusi. Lisaks Sillamäe elanikele on planeeritava kaubanduskeskuse külastajateks Tallinna-Narva maanteel liiklejad, mis suurendab potentsiaalsete külastajate hulka märkimisväärselt. MAXIMA Eesti OÜ kinnistuse kohaselt on planeeritava kaubanduskeskuse eesmärgiks pakkuda nii linnaelanikele kui ka maanteel liiklejatele piisavalt suurt ja kvaliteetset kaupade sortimenti, mis mahub hoonesse, mille ehitusalune pindala on kuni 5200 m².

Sillamäe Linnavolikogu poolt 27.06.2013 otsuse alusel kinnitatud detailplaneeringu lähteülesande kõik muudatused olid vastavuses Sillamäe linna üldplaneeringust tulenevate tingimustega.

Sillamäe Linnavalitsuse 31.10.2013. a korralduse nr 649-k alusel korraldati Sillamäel I.Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek 04.11.2013.a kuni 12.11.2013.a. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus 13.11.2013.a. Eskiisi avalikul arutelul linnaelanikud ja teised huvitatud isikud arutasid detailplaneeringu lahenduse sobivust, tegid planeeringule mitmeid ettepanekuid ning esitati küsimusi. Arutelul osales kokku 53 inimest. Eskiislahenduse arutelu järel jätkati detailplaneeringu lahenduse väljatöötamist.

Sillamäe Linnavolikogu 26.06.2014. a otsusega nr 30 "Sillamäel I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalik väljapanek" võeti Sillamäel I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneering vastu ning otsustati korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus 21.07.2014.a kuni 03.08.2014.a. Sillamäe Linnavalitsuse hoones ja Keskraamatukogus. Avaliku väljapaneku käigus laekus Sillamäe Linnavalitsusele detailplaneeringu kohta seitse pöördumist, mis sisaldasid ettepanekuid, vastuväiteid ja arvamused.

Arvestades avalikkuse väga suurt huvi I. Pavlovi 1 maa-ala detailplaneeringu lahenduse ja menetluse vastu, avalikustamise ajale langenud puhkuste perioodi, Sillamäe Linnavalitsusele ja Ida-Viru Maavalitsusele esitatud kaebusi, et kogu avalikustamise ajal planeeringu materjalid ei olnud kättesaadavad Sillamäe linna kodulehel ning tagamaks avalikkuse maksimaalne kaasamine planeeringu väljatöötamisse, leidis Sillamäe Linnavolikogu, et detailplaneeringu avalikku väljapanekut on vajalik korrata. Sillamäe Linnavolikogu 28.08.2014. a otsusega nr 34 "Sillamäel I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringu avalik väljapanek" korrati I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringu avalikku väljapanekut, mis kestis 22.09.2014. a kuni 05.10.2014.

I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringu avaliku väljapaneku käigus perioodil 21.07.2014.a kuni 03.08.2014.a ning korduva avaliku väljapaneku perioodil 22.09.2014.a kuni 05.10.2014.a laekus kokku kaheksa (seitse esimesel ja üks teisel avalikustamise perioodil) kirjalikku pöördumist, mis sisaldasid ettepanekuid, vastuväiteid ja arvamused.

II. Avaliku väljapaneku tulemused

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Gulnara Sidorenko, Oleg Kultajev, Araik Karapetjan, Igor Suharukov ja Andrei Okamantšuk leidsid, et ei ole täidetud Sillamäe Linnavolikogu 27.06.2013.a otsusega nr 158 kinnitatud lähteülesande põhilised nõuded. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht antud arvamuses oli, et detailplaneering on koostatud vastavuses Sillamäe Linnavolikogu 27.06.2013.a otsusega nr 158 „Sillamäe Linnavolikogu 29.11.2011.a otsusega nr 99 „Sillamäel I. Pavlovi tn 1 detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ muutmise“. Volikogu liikmete arvamusest ei selgunud, milles seisneb planeeringu ja viidatud volikogu otsuse vastuolu. Selgitusena märkis Sillamäe Linnavalitsus, et planeering nägi ette suurima lubatud ehitusaluse pindala (kuni 5200 m²), mis vastas planeeringu koostamise lähteülesande p-le 9.1.12. Kruntide nr 2 ja 3 osas oli lahenduses suurem täisehitus, kui see oli toodud lähteülesandes, ja sellekohane põhjendus oli antud detailplaneeringu vastuvõtmise otsuses (linnavolikogu 26.06.2014 otsus nr 30).

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Gulnara Sidorenko, Oleg Kultajev, Araik Karapetjan, Igor Suharukov ja Andrei Okamantšuk tõid välja, et puuduvad linnavalitsuse peaspetsialistide koostööstused (peaarchitekt V. Šurmin, ehitusosakonna juhataja V. Sokušev). Sillamäe Linnavalitsus selgitas, et detailplaneeringu vastuvõtmise otsustas käesoleval juhul linnavolikogu, seejuures oli planeeringu koostamine Sillamäe Linnavalitsuse ametnikega halduse sisene tegevus, mis pole volikogule otsustamisel siduv. Planeeringu koostamise käigus ei väljendanud nimetatud ametnikud oma seisukohti ei linnavalitsuse sisemise asjaajamise tähtaegade ega seaduses toodud tähtaja jooksul, mistõttu tuli arvestada, et nendel ametnikel ei ole planeeringu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Gulnara Sidorenko, Oleg Kultajev, Araik Karapetjan, Igor Suharukov ja Andrei Okamantšuk leidsid, et puuduvad koostööstused Neste AS ja

Maanteeametiga. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht antud arvamuse kohta oli, et Maanteeameti poolt on detailplaneering kooskõlastatud 28.05.2014.a. kirjaga nr 15-2/14-00285/034 (lisatud planeeringu materjalidesse). Neste Eesti AS-ga detailplaneeringu kooskõlastamine ei olnud kohustuslik. Planeeringu koostamisel toimus Neste AS-ga koostöö ja Neste Eesti AS on väljendanud oma seisukohta planeeringulahenduse osas.

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Gulnara Sidorenko, Oleg Kultajev, Araik Karapetjan, Igor Suharukov ja Andrei Okamantšuk asusid seisukohale, et pole korraldatud planeeringu eskiisi teistkordset avalikku arutelu. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et eskiisi teine avalik arutelu ei olnud kohustuslik. Vastavalt lähteülesande punktile 12 eskiislahenduste tutvustamiseks oli vajalik vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine. Avalikkusel oli võimalik oma ettepanekuid ja vastuväiteid esitada ka planeeringu avalikul väljapanekul ja seejärel avalikul arutelul.

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Gulnara Sidorenko, Oleg Kultajev, Araik Karapetjan, Igor Suharukov ja Andrei Okamantšuk tõid välja, et puudus põhjendus Maxima XX ehitusaluse pindala suurendamisest kuni 5200 m². Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et tegemist pole ettepaneku ega vastuväitega. Planeering nägi ette suurima lubatud ehitusaluse pindala, mis vastas planeeringu koostamise lähteülesandele (vt lähteülesande p 9.1.12).

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Gulnara Sidorenko, Oleg Kultajev, Araik Karapetjan, Igor Suharukov ja Andrei Okamantšuk leidsid, et puuduvad vastused linna elanike küsimustele, kes oli eskiisi avalikul arutelul. Sillamäe Linnavalitsus selgitas, et linna elanike suulistele küsimustele vastati eskiisi avalikul arutelul suuliselt ning kirjalikele küsimustele saadeti kirjalikud vastused.

Sillamäe Linnavolikogu liige Inna Nazarova tegi ettepaneku rajada maa-alune parkla. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et ettepanek pole normatiivselt põhjendatud. Parkla ei ole kavandatud ainult krundile nr 1 planeeritud kaubanduskeskusele, vaid ka teiste hoonete külastajatele ja kasutajatele. Kui parkla oleks rajatud kaubanduskeskuse alla, oleks poe sulgemise korral ka parkla suletud. Seetõttu on kasutatud avatud parklat. Siinkohal tasub täiendavalt märkida, et üldplaneeringu lahendus näeb antud alal ette avatud parklaid, mille põhimõtteid detailplaneeringu lahendus arvesse võttis.

Sillamäe Linnavolikogu liige Inna Nazarova tõi välja, et tuleb võtta tarvitusele ohutusalsed meetmed ning paigaldada valgusfoor (NESTE sissesõidu ristmikule). Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et ettepanek pole normatiivselt põhjendatud. Detailplaneeringuga ettenähtud liikluskorraldus oli lahendatud liiklusuuringu ja liiklusprognoosi alusel (liiklusspetsialisti poolt). Planeering oli kooskõlastatud Maanteeameti poolt. Liikluslahenduse osas oli planeeringu järgi kohustuslik projekti koostamine ja projekti auditeerimine.

Sillamäe Linnavolikogu liige Inna Nazarova leidis, et sissesõit Viru pst poolt on lubamatu ja ette tuleb näha teine mõistlik variant. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et ettepanek pole normatiivselt põhjendatud. Detailplaneeringuga ettenähtud liikluskorraldus on lahendatud liiklusuuringu ja liiklusprognoosi alusel. Planeering oli kooskõlastatud Maanteeameti poolt.

I.Pavlovi tn 1 kinnistu kaasomanik Toomas Bekker tegi ettepaneku muuta Sillamäe Linnavolikogu 26. 06.2014. a otsusega nr 30 heaks kiidetud lepingu projekti ning täiendada detailplaneeringu seletuskirja punkt 4.12 "Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks". Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et tegemist on lepingu projektiga, mitte sõlmitud lepinguga. Arvesse võttes asjaolu, et leping on kolmepoolne, saab lepingu projektis toodud kinnistu omaniku ja hoonestaja kohustusi täpsustada (täpsustada nende jagunemist

omaniku ja hoonestaja vahel). Küsimus ei puudutanud detailplaneeringu lahendust. Detailplaneering ei tekitanud ega reguleeri tsiviilõiguslikke kohustusi. Tegemist on maa omaniku ja hoonestajate vahelisi suhteid reguleeriva ettepanekuga, mis sisuliselt on nende vahelise lepingu küsimus, mistõttu pole ettepanekus näidatud lausega vaja ega võimalik detailplaneeringu seletuskirja täiendada.

Väikeettevõtjate esindaja Irina Vassiljeva tõi välja, et tuleb arvestada kohalike väikeettevõtjate huvisid. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et seda ei saa käsitleda ettepanekuna või vastuväitena planeerimisseaduse tähenduses. Planeering ei reguleeri ainult krundile nr 1 kaubanduskeskuse rajamist. Pool planeeringualast (krundid nr 2, 3 ja 4) võimaldab rajada teenindust, kaubandust ja väikeärisid jmt erinevate ettevõtete poolt. Planeerimisseaduse eesmärk on tagada võimalikult paljude ühiskonnaliikmete vajadusi ja huvisid arvestavad tingimused säästva ja tasakaalustatud ruumilise arengu kujundamiseks, ruumiliseks planeerimiseks, maakasutuseks ning ehitamiseks.

Neste Eesti AS tegi ettepaneku lisada koostatud liiklusskeem detailplaneeringu dokumentide juurde. Sillamäe Linnavalitsus nõustus ettepanekuga, kuid juhtis tähelepanu, et liikluslahendus täpsustatakse projekteerimise käigus, kusjuures projektile on kohustuslik auditi koostamine.

Linnaelanik M. Boržitskaja tõi välja, et avaliku arutelu protokollis (2013.a) puuduvad Looduskaitse Ühingu ja teiste isikute märkused ja ettepanekud. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et avaliku arutelu protokollis on kajastatud kõik olulised küsimused. Arutelu protokoll ei ole stenogramm. Kõikide küsimuste fikseerimiseks oli tehtud videosalvestus, mis on kättesaadav Sillamäe linna kodulehel.

Linnaelanik M. Boržitskaja märkis, et avalikul arutelul esitatud küsimustele ei ole antud vastuseid. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et avaliku arutelul vastati suulistele küsimustele suuliselt, kirjalikele küsimustele saadeti kirjalikud vastused kirjalikult.

Linnaelanik M. Boržitskaja oli seisukohal, et projektis ei ole arvestatud linna elanike ettepanekuid. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et ettepanek ei sisalda konkreetseid arvestamata jäetud ettepanekuid. Elanike ettepanekutele vastati ja osasid ettepanekuid on arvestatud planeeringus vastavalt võimalusele. Elanikele oli võimalik esitada avaliku väljapaneku käigus ettepanekuid ja vastuväiteid.

Linnaelanik M. Boržitskaja oli seisukohal, et planeeringu lahendus ei vasta lähteülesandele. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et detailplaneering on koostatud vastavuses Sillamäe Linnavolikogu 27.06.2013.a otsusega nr 158 „Sillamäe Linnavolikogu 29. novembri 2011.a otsusega nr 99 „Sillamäel I. Pavlovi tn 1 detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ muutmise“. Vastuväitest ei selgunud, milles seisnes planeeringu ja viidatud volikogu otsuse vastuolu. Linnavalitsus märkis, et kruntide nr 2 ja 3 osas oli suuremat täisehitust, kui see on toodud lähteülesandes, põhjendatud detailplaneeringu vastuvõtmise otsuses (linnavolikogu 26.06.2014 otsus nr 30).

M. Boržitskaja märkis, et planeeringu eluviimine tekitab ebamugavuse jalakäijate jaoks. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et ettepanek pole normatiivselt põhjendatud. Detailplaneeringuga ettenähtud liikluskorraldus, sh jalakäijate liikumine on lahendatud liiklusuuringu ja liiklusproгноosi alusel.

M. Boržitskaja tõi välja, et projektiga ettenähtud sissesõit Maxima hoonele tekitab suurt ohtu lähedasel ristmikul. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et ettepanek pole normatiivselt

põhjendatud. Detailplaneeringuga ettenähtud sissesõit oli lahendatud liiklusuuringu ja liiklusproгноosi alusel. Planeering oli kooskõlastatud Maanteeameti poolt. Liikluslahenduse osas oli planeeringu järgi kohustuslik projekti koostamine ja projekti auditeerimine. Oluline on siinkohal märkida, et järelevalve menetluse käigus täpsustati I. Pavlovi ja Revali tänavate ristmiku lahenduse ja väljaehitamise küsimust ning seoses Maanteeameti poolt tellitava tehnilise projekti koostamisega toimub auditeerimine, sh antud ristmiku küsimuses, nimetatud projekti raames. Kui krundi nr 1 hoonestamise ajaks pole Revali tn projekteeritava kogujatee ja I. Pavlovi tn ristmik välja ehitatud, tuleb koos krundi nr 1 hoone projektiga teha ajutine liiklusskeem ja auditeerida tuleb nimetatud ajutist liikluslahendust.

M. Boržitskaja leidis, et suur parkla ja kokkusurutud liiklussõlm tekitavad heitgaaside suure sisalduse. Sillamäe Linnavalitsus ei nõustunud M. Boržitskajaga ning leidis, et ettepanek pole normatiivselt põhjendatud, ei selgu, millise arvestuse alusel ja millist normatiivi rikutakse.

M. Boržitskaja tõi välja, et pakutud arhitektuurne lahendus pole esteetiline. Sillamäe Linnavalitsuse seiskoht oli, et praegu on tegemist detailplaneeringu lahendusega, mitte ehitusprojektiga. Detailplaneeringu eesmärk on anda ehitusõigus – hoonete suurim lubatud kõrgus, suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete arv ja sihtotstarve. Planeeritavatele ehitistele on linna poolt esitatud arhitektuursed tingimused, millega peab arvestama hoonete ehitusprojekti koostamisel. Iga konkreetse hoonestusala puhul tuleb esitada eskiisprojekt linnavalitsusele läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks. Kavandatava hoone ehituslik lahendus fikseeritakse kohaliku omavalitsuse poolt ehitusprojekti alusel väljastatava ehitusloaga.

M. Boržitskaja leidis, et tuleb korraldada teistkordne avalik arutelu. Sillamäe Linnavalitsus vastas, et eskiisi teine avalik arutelu ei olnud kohustuslik. Vastavalt lähteülesande punktile 12 eskiislahenduste tutvustamiseks on vajalik vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine. Avalikkusel oli võimalik oma ettepanekuid ja vastuväiteid esitada ka planeeringu avalikul väljapanekul ja arutelul.

Siinkohal on oluline märkida, et 10.11.2014 toimunud avaliku arutelu järel, kus M. Boržitskaja juhtis täiendavalt tähelepanu radooniriski temale, täiendati planeeringu seletuskirja informatsiooniga radooniriski kohta ning esitati soovitus teha seiret ja mõõta radoonitaset ning arvestada tulemustega projekteerimisel.

Ruslan Motõžen, Sergei Vassiljev, Aleksei Djatšuk, Aleksandr Tšistjakov leidsid, et planeering tuleb ümber vaadata. Sillamäe Linnavalitsuse seiskoht oli, et tegemist ei ole ettepaneku ega vastuväitega planeerimisseaduse mõttes. Planeeringulahendus vastab õigusaktidele ja lähteülesandele.

Ruslan Motõžen, Sergei Vassiljev, Aleksei Djatšuk, Aleksandr Tšistjakov tõid välja, et krundile nr 1 tuleb angaar ja parkla. Krundi nr 1 parkimine peaks olema maa-alune, et võimaldada hoonestust ja parki. Sillamäe Linnavalitsuse seiskoht oli, et planeeritavatele ehitistele on linna poolt esitatud arhitektuursed tingimused, millega peab arvestama hoonete ehitusprojekti koostamisel. Iga konkreetse hoonestusala puhul tuleb esitada eskiisprojekt linnavalitsusele läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks. Iga kavandatava hoone ehituslik lahendus fikseeritakse kohaliku omavalitsuse poolt ehitusprojekti alusel väljastatava ehitusloaga. Krundile nr 1 on lubatud rajada kaubandus-, toidlustus- ja teenindushoone, kus rõhk on kaubandushoonel. Sellised kavandatud tegevused vajavad mugavat juurdepääsu, st avaparklat. Lisaks on parkla kavandatud ka teiste hoonete külastajatele ja kasutajatele ning krundi nr 1 kaubandushoone sulgemisel oleks suletud ka maa-alune parkla.

Ruslan Motõžen, Sergei Vassiljev, Aleksei Djatšuk ja Aleksandr Tšistjakov leidsid, et kruntide nr 2, 3 ja 4 veotranspordi juurdepääsuga ei ole arvestatud. Sillamäe Linnavalitsuse seiskoht oli, et kruntide nr 2, 3 ja 4 osas on antud juurdepääsud vastavalt kavandatud otstarvetele. Antud juurdepääse kasutab ka veotransport.

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Oleg Kultajev, Igor Suharukov, Gulnara Sidorenko ja Andrei Okamantšuk leidsid avaliku väljapaneku teise perioodi (22.06.2014. a kuni 05.10.2014) järel 06.10.2014, et detailplaneeringu piirid põhijoonisel ei vasta lähteülesandele. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et planeeringu algatamise korraldus ega lähteülesanne ei ole haldusakt (Riigikohtu lahend nr 3-3-1-8-02, p 8). Lähteülesanne on haldusesisene akt, planeeringu koostamist ettevalmistav tegevus ning seetõttu võib koostatud planeering täpsustada planeeringu algatamisel tutvustatud kavatsusi. Planeeringu vastuvõtmisel annab linnavolikogu hinnangu eelnenud planeerimismenetluse käigule ja tulemustele ning fikseerib planeeringu eesmärgid ja lähteseisukohad sellistena, nagu nad on kindlaks määratud planeeringu projektis. 26.06.2014. a otsusega nr 30 võttis linnavolikogu detailplaneeringu vastu täpsustatud planeeritava ala piiridega.

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Oleg Kultajev, Igor Suharukov, Gulnara Sidorenko ja Andrei Okamantšuk tõid välja, et ei ole täidetud Sillamäe Linnavolikogu 27.06.2013.a otsusega nr 158 kinnitatud lähteülesande põhilised nõuded: punkt 12 – ei ole esitatud vähemalt kaks detailplaneeringu eskiislahenduse alternatiivvarianti; punkt 8.1.3. ei ole täiendatud kogu keskuse hoonestuse programm. Põhijoonisel hooned nr 2, 3 ja 4 on näidatud mitmekorruseliste parklamajadega; punkt 9.1.1 – ei ole kasutatud maa-ala reljeef; punkt 9.1.12 – kauba laadimisala ja teenindav transport nähtavad Tallinn-Narva maantee poolt; punkt 9.1.13 – ei ole määratud transpordi ja jalakäijate liikluskorraldus.

Sillamäe Linnavalitsuse seiskoht antud punktide osas oli, et detailplaneering on koostatud vastavuses Sillamäe Linnavolikogu 27.06.2013.a otsusega nr 158 „Sillamäe Linnavolikogu 29. novembri 2011.a otsusega nr 99 „Sillamäel I. Pavlovi tn 1 detailplaneeringu koostamise algatamine ja lähteülesande kinnitamine“ muutmine“. Kruuntide nr 2 ja 3 osas on suuremat täiendust, kui see on toodud lähteülesandes, põhjendatud detailplaneeringu vastuvõtmise otsuses (linnavolikogu 26.06.2014 otsus nr 30). Lähteülesande punkti 12 kohaselt on vaja välja töötada vähemalt kaks detailplaneeringu eskiislahenduse alternatiivvarianti. Eskiisi staadiumis vaadati läbi erinevad (alternatiivsed) eskiislahendused. Käesoleval ajal on menetluses vastuvõetud detailplaneering. Lähteülesande punkt 8.1.3 ei sisalda nõudeid keskuse hoonestuse programmi täiendamise kohta. Planeeringuga ei ole ette nähtud kruntidel nr 2, 3 ja 4 mitmekorruseliste parklamajade rajamine. Lähteülesande punkt 9.1.1 – ei sisalda nõudeid maa-ala reljeefi kasutamisest. Sellest on kirjutatud punktis 9.1.11. Reljeefiga on lahenduse koostamisel arvestatud (vt detailplaneeringu seletuskirja punkt 4.2). Detailplaneeringus on ette nähtud meetmed laadimisala mahutamiseks hoone mahtu, et laadimisala ei jääks maanteelt vaadeldavaks: laadimisala on hoone mahus, hoone peab olema igast küljest vaadeldav ning eskiisprojekt tuleb kooskõlastada linnavalitsusega. Transpordi ja jalakäijate liikluskorraldus on määratud liiklusuuringu ja liiklusprognoosi alusel (oli kaasatud liiklusspetsialist Sulev Sannik) ja graafiliselt kajastatud detailplaneeringu põhijoonisel ning kirjeldatud seletuskirja punktis 4.4.

Linnavolikogu liikmed Oleg Kultajev, Igor Suharukov, Gulnara Sidorenko ja Andrei Okamantšuk tõid välja, et puuduvad linnavalitsuse peaspetsialistide kooskõlastused (peaarhitekt V.Šurmin, ehitusosakonna juhataja V.Sokušev). Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et detailplaneeringu vastuvõtmise otsustab käesoleval juhul linnavolikogu.

Haldusmenetluse seaduse § 16 kohaselt võib haldusorgan kooskõlastada haldusakti või toimingu teise haldusorganiga. Seega on planeeringu kooskõlastamine Sillamäe Linnavalitsuse ametnikega halduse sisene tegevus, mis pole volikogule otsustamisel siduv. Planeeringu kooskõlastamise käigus ei väljendanud nimetatud ametnikud oma seisukohti ei linnavalitsuse sisemise asjaajamise tähtaegade ega seaduses toodud tähtaja jooksul, mistõttu tuleb arvestada, et nendel ametnikel ei ole planeeringu kohta ettepanekuid ega vastuväiteid.

Linnavolikogu liikmed Oleg Kultajev, Igor Suharukov, Gulnara Sidorenko ja Andrei Okamantšuk tõid välja, et puuduvad kooskõlastused naaberkinnistute omanikega, sh Neste AS ja Maanteeametiga. Sillamäe Linnavalitsus vastas, et Maanteeameti poolt on detailplaneering kooskõlastatud 28.05.2014.a. kirjaga nr 15-2/14-00285/034 (lisatud planeeringu materjalidesse). Neste Eesti AS-ga detailplaneeringu kooskõlastamine ei ole kohustuslik. Planeeringu koostamisel toimub Neste AS-i ja teiste planeeringuala naabritega koostöö. Koostöö sisuks on puudutatud isiku kaasamine menetlusse, tema ärakuulamine ning tema seisukohtadele põhjendatud hinnangu andmine. Neste Eesti AS on väljendanud oma seisukohta planeeringulahenduse osas.

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Oleg Kultajev, Igor Suharukov, Gulnara Sidorenko ja Andrei Okamantšuk märkisid, et puudub põhjendus Maxima XX ehitusaluse pindala suurendamiseks kuni 5200 m². Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et tegemist pole ettepaneku ega vastuväitega, planeering näeb ette suurima lubatud ehitusaluse pindala, mis vastab planeeringu koostamise lähteülesandele.

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Oleg Kultajev, Igor Suharukov, Gulnara Sidorenko ja Andrei Okamantšuk leidsid, et puuduvad vastused linna elanike küsimustele, kes olid eskiisi avalikul arutelul. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et linna elanike suulistele küsimustele vastati eskiisi avalikul arutelul suuliselt ning kirjalikele küsimustele oli saadetud kirjalikud vastused kirjadega.

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Oleg Kultajev, Igor Suharukov, Gulnara Sidorenko ja Andrei Okamantšuk põhijoonis tekitab kahtluse Maxima XX hoone ohutuse suhtes seoses lumekoormusega. Sillamäe Linnavalitsus selgitas, et praegu on tegemist detailplaneeringuga, mitte ehitusprojektiga. Detailplaneeringu eesmärk on anda ehitusõigus (PlanS § 9 lg 1, lg 2 p 2 ja lg 4). Hoone tehniline lahendus antakse ehitusprojektiga. Seletuskirja punktis 4.2 on nõue läbi viia ehitusprojekti ekspertiis.

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Oleg Kultajev, Igor Suharukov, Gulnara Sidorenko ja Andrei Okamantšuk leidsid, et Sillamäel I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringu peab kooskõlastama Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteelõigu ja selle lähiümbruse detailplaneeringuga. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et koostamisel oleva Sillamäe territooriumil kulgeva Tallinn-Narva maanteelõigu ja selle lähiümbruse detailplaneeringu edasisel koostamisel arvestatakse vastuvõetud Sillamäel I. Pavlovi 1 maa-ala detailplaneeringu lahendust.

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Oleg Kultajev, Igor Suharukov, Gulnara Sidorenko ja Andrei Okamantšuk tõid välja, et mälestise juures puude rajamine on põhjendamatu. Sillamäe Linnavalitsus märkis oma seisukohas, et planeeritaval alal ei asu mälestisi.

Sillamäe Linnavolikogu liikmed Oleg Kultajev, Igor Suharukov, Gulnara Sidorenko ja Andrei Okamantšuk leidsid, et Sillamäel I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringuga ei ole lahendatud linna keskuse multifunktsionaalsus. Sillamäe Linnavalitsuse seisukoht oli, et hoonestuse kontseptsioonid on välja töötanud arhitektid Tõnis Tarbe ja Raivo Puusepp, lahenduse

koostamisel on koostööd tehtud arhitektiga Kaupo Paabo. Lahendus toetub varem koostatud analüüsidele ja on mitmetasandiline. Lahendus võimaldab maa-ala etapilist hoonestamist. Etapilise hoonestamise korral on tagatud linnaehituslike põhiprintsiipide täitmine. Eksperdi Kaur Lassi hinnangul võib detailplaneeringu linnaehituslikku lahendust pidada mõistlikuks.

Laekunud ettepanekute ja vastuväidete kohta võttis Sillamäe Linnavalitsus vastu 23.10.2014.a korraldusega nr 614-k "Seisukohad Sillamäel I. Pavlovi 1 maa-ala detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitatud ettepanekute ja vastuväidete kohta ning detailplaneeringu avalik arutelu" seisukohad ning otsustas korraldada detailplaneeringu avaliku arutelu.

Avalike väljapanekute jooksul laekunud ettepanekuid ja vastuväiteid ning Sillamäe Linnavalitsuse seisukohti tutvustav avalik arutelu toimus 10.11.2014.a.

10.11.2014.a toimunud avalikul arutelul avalikustamise ajal ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutest osalesid Araik Karapetjan, Igor Suharukov, Oleg Kultajev, Marina Boržitskaja, Inna Nazarova, Ruslan Motõžen ja Irina Vassiljeva.

Avaliku arutelu tulemusena arvestati avalike väljapanekute käigus tehtud ettepanekuid ja vastuväiteid osaliselt ja korrigeeriti planeeringu põhijoonist järgnevalt: joonisele kanti Neste Eesti AS ettepanek ristmikust ja liikluskorraldusest, joonisel korrigeeriti maa-aluse parkimise sõnastust, väljaspool planeeringuala mälestusmärgi juures postimaja ees võeti puudelt ära likvideeritava objekti tähised. Teiste avaliku väljapanekute käigus tehtud ettepanekute ja vastuväidete osas kokkulepet ei saavutatud. Vastavalt avaliku arutelu protokollile 39 vastuväitest jäid ülesse 26 vastuväidet ja 13 vastuväite osas ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikud nõustusid Sillamäe Linnavalitsuse seisukohtadega.

Läbi vaadanud I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringu avalikul väljapanekul perioodil 21.07. 2014.a kuni 03.08.2014.a ja detailplaneeringu avaliku väljapaneku kordamisel perioodil 22.11.2014.a kuni 05.10.2014.a esitatud ettepanekud ja vastuväited ning lähtudes 10.11.2014.a detailplaneeringu avaliku arutelu tulemustest ja arvesse võttes planeeringuala olulisust linnaruumis, otsustas Sillamäe Linnavalitsus 20.11.2014.a korraldusega nr 661-k "Sillamäel I. Pavlovi 1 maa-ala detailplaneeringu korduv avalik arutelu" korraldada Sillamäel I. Pavlovi 1 maa-ala detailplaneeringu korduva avaliku arutelu 09.12.2014.a.

09.12.2014.a toimunud avalikul arutelul avalikustamise ajal ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutest osalesid Araik Karapetjan, Igor Suharukov, Oleg Kultajev, Marina Boržitskaja, Inna Nazarova, Ruslan Motõžen ja Irina Vassiljeva.

Korduval avalikul arutelul avalikustamise ajal ettepanekuid ja vastuväiteid esitanud isikutele tutvustati 10.11.2014.a toimunud avaliku arutelu järel tehtud muudatusi: joonisele oli kantud AS Neste Eesti AS ettepanek liiklusskeemist, kruntide nr 2 ja 3 osas oli põhijoonisel täpsustatud parkimiskorralduse sõnastust, milleks oli nüüd maa-alune parkimine, väljaspool planeeringuala mälestusmärgi juures oli puudelt eemaldatud likvideeritava objekti tähis ning seletuskirja oli täiendatud radooni teemalise lõiguga. Korrektureid käigus ei muutunud planeeringu põhilahendus (ehitusõigus, krundi piirid jms oluline). Arutati läbi uuesti ka kõik 39 avalikustamise ajal esitatud ettepanekut ja vastuväidet. Vastavalt avaliku arutelu protokollile 39 vastuväitest jäid ülesse 33 vastuväidet ja 6 vastuväite osas nõustusid vastuväiteid ja ettepanekuid esitanud isikud Sillamäe Linnavalitsuse seisukohtadega.

Ülaltoodud avalike arutelude tulemusena avalike väljapanekute käigus kõigi tehtud ettepanekute ja vastuväidete ning arvamused osas kokkulepet ei saavutatud. Oluline on märkida, et 10.11.2014 arutelu käigus kokkuleppe saavutanud ja linnavalitsuse selgitustega nõustunud punktide osas vaidlustajad taganesid neist 09.12.2014 toimunud teisel avalikul

arutelul ning jätsid vaided jätkuvalt üles. Ettepanekuid teinud ja vastuväiteid ning arvamussavaldusi esitanud isikud ei rahuldunud kõikide Sillamäe Linnavalitsuse seisukohtade ja selgitustega, sh vaatamata sellele, et lahendusse viidi sisse eelpool nimetatud täiendused ja korrektuurid. Samuti ei loobunud avaliku väljapaneku käigus kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid esitanud isikud kõikidest oma ettepanekutest või vastuväidetest ning kirjalikke teateid ettepanekute ja vastuväidetest loobumise kohta Sillamäe Linnavalitsusele ei esitatud.

Arvesse võttes asjaolu, et avalike väljapanekute käigus kirjalikke ettepanekuid või vastuväiteid esitanud isikud ei loobunud kõikidest oma ettepanekutest ja/või vastuväidetest, andis 18.12.2014.a Sillamäe Linnavalitsus korralduse nr 707-k "Sillamäel I. Pavlovi 1 maa-ala detailplaneeringu lahendamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete arvestamine ning planeeringu esitamine järelevalve teostajale", millega jäi avalikel aruteludel lahendamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete suhtes Sillamäe Linnavalitsuse 23.10.2014.a korraldusega nr 614-k vastuvõetud Sillamäe Linnavalitsuse seisukohtade juurde. Lähtuvalt eeltoodust ja vastavalt „Planeerimisseaduse“ § 21 lõikele 4 ja § 23 lõike 1 punktile 2 23.10.2014.a korraldusega nr 614-k otsustas Sillamäe Linnavalitsus esitada Sillamäel I. Pavlovi 1 maa-ala detailplaneeringu koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete osas Ida-Viru Maavanemale järelevalve teostamiseks.

22.12.2014.a kirjaga nr 7-6/4002-1 esitas Sillamäe Linnavalitsus Sillamäel I. Pavlovi 1 maa-ala detailplaneeringu Ida-Viru Maavanemale järelevalve teostamiseks. Enne 01.07.2015 kehtinud Planeerimisseaduse (edaspidi: PlanS) redaktsiooni § 21 lg 4 ja § 23 lg 1 p 2 kohaselt teostab maavanem järelevalvet detailplaneeringute suhtes, mille osas jäid lahendamata avalike väljapanekute käigus esitatud ettepanekud ja vastuväited. Alates 01.07.2015 kehtiva PlanS § 138 lõike 4 kohaselt kontrollib maavanem detailplaneeringu heakskiidu andmise otsustamisel detailplaneeringu õigusaktidele vastavust ning kuulab ära avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja.

Järelevalve teostamine koos osapoolte ärakuulamisega toimus 17.02.2015 Jõhvis Ida-Viru Maavalitsuses. Ida-Viru Maavalitsuses toimunud arutelu tulemusena esitatud vastuväidete ja ettepanekute osas kokkulepet ei saavutatud.

Ärakuulamise tulemusel jättis maavanem Ida-Viru Maavanema 06.03.2015.a kirjaga nr 12-2/2015/844-1 Sillamäel I. Pavlovi 1 maa-ala detailplaneeringule heakskiidu andmata ning tagastas detailplaneeringu kohalikule omavalitsusele väljatöötatud lahenduse täiendamiseks ja planeeringupartnerite poolt esitatud nõuete täitmisega arvestamise veelkordseks kaalumiseks. Eeltoodud kirjalikus seisukohas välja toodud otsustust põhjendas maavanem kirjas loetletud märkustega ning planeeringu täiendamiseks oli kirjas eraldi välja toodud järgmised asjaolud:

- 1) Soovitus Sillamäe Linnavalitsusel korraldada detailplaneeringu lahenduse liiklusohutuse auditeerimine, sõltumatu osapoolte poolt vastavalt Maanteeameti ettepanekule.
- 2) Soovitus lisada detailplaneeringu lahendusele vähemalt ühe planeeringulahenduse illustratsiooni, et kaasatud ja huvitatud isikutel tekiks ruumiline ettekujutus kavandatavast keskkonnast ja hoonestusest.
- 3) Soovitus Sillamäe Linnavalitsusel kaaluda võimalust välja töötada detailplaneeringu realiseerimisel etapiviisilise projekteerimise korral, ehitusprojektide koostamisel, avalikkuse kaasamise tingimused.

Oluline on siinjuures asjaolu, et Ida-Viru maavanem ei ole 06.03.2015.a koostatud kirjalikus seisukohas viidanud mitte ühelegi materiaaõigusnormi rikkumisele või menetluslikule rikkumisele, mis tähendab kokkuvõttes, et Sillamäe linna I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringut on koostatud ja menetletud kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Järelevalve käigus ei tuvastatud Ida- Viru Maavanema poolt menetlusnõuete rikkumisi planeeringu menetlemisel.

Sillamäe Linnavalitsus palus planeerijal OÜ-l Hendrikson & Ko kaaluda Ida-Viru Maavanema poolt 06.03.2015 kirjalikus seisukohas toodud kolme soovitusena arvestamist. Oma 30.04.2015.a kirjaga nr 2532/15 (sisse tulnud 05.05.2014.a nr 7-6/5359) esitas OÜ Hendrikson & Ko Sillamäe Linnavalitsusele Sillamäel I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringu, mida oli täiendatud vastavalt maavanema poolt esitatud soovitudele.

Ida-Viru maavanema 06.03.2015.a kirjas toodud soovitusi arvestades esitas Sillamäe Linnavalitsus 05.05.2015.a kirjaga nr 7-6/5366-1 täiendatud Sillamäel I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringu Ida-Viru maavanemale heakskiidu saamiseks.

Kooskõlas PlanS §-ga 23 lg 3 p 5 (kuni 01.07.2015 kehtinud redaktsioonis) ja Ida-Viru Maavanema 28.01.2015 kirjast nr 12-2/2015/4502-2 lähtudes toimus Ida-Viru Maavalitsuses 09.06.2015 detailplaneeringu vastuväidete esitajate täiendav ärakuulamine järelevalve menetlusprotsessi korras.

Vastavalt maavanema soovitudele ja 09.06.2015 koosolekul toimunud koosoleku arutelule ning koostöös Maanteeametiga vastavalt Jõhvi Maanteeametibüroos 09.06.2015 toimunud koosolekul kokkulepitule täiendati detailplaneeringu lahendust järelevalve menetluse käigus alljärgnevalt:

Täpsustati Maanteeametiga I. Pavlovi ja Revali tänavate ristmiku lahenduse ja väljaehitamise küsimust, kuna juuniks 2015 oli valminud Roadplan OÜ koostatud töö 2014-42 *Põhimaantee 1 (E20) Tallinn–Narva ja Sillamäe sadama raudtee kahetasandilise ristmiku, M.Rumjantsevi ning I. Pavlovi ristmike ehituse* eskiisprojekt ja koostamisel oli *Põhimaantee 1 (E20) Tallinn–Narva ja Sillamäe sadama raudtee kahetasandilise ristmiku ehituse ja Sillamäe linna lõigu ümberehituse* tehniline projekt (Selektor Projekt OÜ, 2015). Kehtestamisele suunatav lahendus näeb ette, et krundi nr 1 ehitusprojekti koostamise käigus tuleb liikluslahenduse projekteerimisel (I. Pavlovi tn 1 ja Revali tn ristmik, teeninduse juurdepääsud ja parkla mahasõidud) arvestada Põhimaantee 1 (E20) Tallinn–Narva ja Sillamäe sadama raudtee kahetasandilise ristmiku ehituse ja Sillamäe linna lõigu ümberehituse tehnilise projektiga ja teha koostööd selle teeprojekti projekteerijatega. Vajadusel tuleb koos krundi nr 1 hoone projektiga teha ajutine liiklusskeem (kui hoonestamise ajaks pole Revali tn projekteeritava kogujatee ja Pavlovi tn ristmik välja ehitatud).

Täpsustati I. Pavlovi ja Revali tänavate ristmiku lahenduse ja väljaehitamise küsimust ning seoses Maanteeameti poolt tellitava tehnilise projekti koostamisega toimub auditeerimine, sh antud ristmiku küsimuses, nimetatud projekti raames. Kui krundi nr 1 hoonestamise ajaks pole Revali tn projekteeritava kogujatee ja Pavlovi tn ristmik välja ehitatud, tuleb koos krundi nr 1 hoone projektiga teha ajutine liiklusskeem ja auditeerida tuleb nimetatud ajutist liikluslahendust.

Detailplaneeringu seletuskirja P 4.4 on täiendanud täpsemate andmete ja tingimustega juurdepääsu osas krundile 1. Lisaks on sätestatud nõuded kaubatranspordi juurdepääsu lahendamiseks, sh manööverdamiseks oma krundi ulatuses. Täpsustatud on nõuded krundi nr 1 parkla juurdepääsude osas.

Juurdepääsude lahenduse kajastamisel planeeringus on arvestatud, et Revali tn puhul võib olla tegemist perspektiivse kogujateega/jaotustänavaga, millel pole lubatud korraldada veoautode tagurdamist jms manöövreid. Põhijoonisel on kajastatud võimalikud manööverdamise trajektoorid krundi nr 1 kauba laadimiseks. Nihutatud alajaama asukoht on ristmikust kaugemal.

Planeeringu materjalide hulka on lisatud ristmike võimalikud lahendused, mis ei muuda planeeringu põhilahendust.

Planeeringu materjalidesse on lisatud planeeringulahenduse ruumiline illustratsioon. Antud illustratsioon ei muuda planeeringulahendust ning on koostatud vaid lahenduse visualiseerimiseks. Reaalne lahendus iga krundi ehitusõiguse osas kujuneb projekteerimise käigus vastavalt planeeringus ettenähtud ehitusõigusele.

Seletuskirja on täiendatud sõnastusega, et avalikkuse kaasamiseks ning arhitektuurse lahenduse tutvustamiseks peab Sillamäe Linnavalitsus korraldama planeeringus toodud krundi nr 1 eskiisprojekti tutvustava avaliku arutelu. Seejuures lähtub linnavalitsus ehitusloa andmise otsustamisel seadusest ja kehtestatavast planeeringust tulenevatest tingimustest. Kõikide eeltoodud paranduste ja täienduste sisseviimine detailplaneeringu dokumentatsioonis ei muuda detailplaneeringu põhilahendust.

Sillamäe Linnavalitsus edastas oma kirjaga 19.06.2015 nr 7-6/5870-1 detailplaneeringu materjalid Maanteeametile ning Maanteeamet kinnitas oma nõusolekut korrigeeritud lahenduse kohta 10.07.15 kirjaga nr 15-2/15-00028/549.

09.06.2015 Ida-Viru Maavalitsuses toimunud järelevalvemenetluse avalikul arutelul lepidi koosolekul osalenud isikute vahel kokku, et vastuväidete esitajatele saadetakse kirjalikud vastused ülesjäänud vastuväidetega seoses tehtud muudatuste osas, mis vahepealsel perioodil on detailplaneeringus tehtud vastavalt vastuväidetele ja maavanema ettepanekutele.

16.07.2015 andis Ida-Viru maavanem kirjaga nr 12-2/2015/844-4 I. Pavlovi tn 1 maa-ala detailplaneeringule heakskiidu ning tegi ettepaneku detailplaneeringu kehtestamiseks

Sillamäe Linnavalitsus teavitas ettepanekute ja vastuväidete esitajaid detailplaneeringus tehtud muudatustest ja täiendustest 11.08.2015.a.

Kirjaga 18.augustil 2015.a nr 2584/15 (sisse tulnud 19.08.2015.a nr 7-6/6330) esitas OÜ Hendrikson & Ko Sillamäe Linnavalitsusele täiendatud Sillamäel I. Pavlovi tn 1 detailplaneeringu kehtestamiseks.

III. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringus kavandatud kruntidele on ette nähtud erinevate kasutusotstarbeliste ärihoonete planeerimine. Detailplaneeringus kavandatu elluviimisel võetakse seni kasutamata ala kasutusele ja hoonestatakse.

Võrreldes praeguse olukorraga muutub kavandatu elluviimisel maa ja olemasoleva tehnilise infrastruktuuri kasutamine efektiivsemaks. Linnaruumi rikastatakse avaliku jalakäijate tänavaga, mis markeerib kunagist Reval - St. Peterburg postiteed. Detailplaneeringu realiseerimine tagab uute töökohtade lisandumise piirkonda. Seega luuakse eeldus töökohtade funktsionaalseks seotuseks ümbritsevate elamupiirkondadega.

Planeeringuga jaotatakse olemasolev I. Pavlovi tn 1 kinnistu neljaks ärimaa sihtotstarbeliseks krundiks (krunt nr 1, 2, 3 ja 4). Planeeringusse kaasatud riigimaast moodustatakse üldkasutatava maa sihtotstarvetega krunt nr 5, krundile nr 1 juurdepääsuks transpordimaa krunt nr 6 ja uue projekteeritud tänavaga liitmiseks transpordimaa krunt nr 7.

Positsioon (edaspidi *pos*) 1 on kavandatud ärimaa sihtotstarbega. Krundile on kavandatud üks kuni 2-korruselise ärihoone (maksimaalne ehitusalune pindala 5200 m²). Krunt moodustatakse Pavlovi 1 kinnistust.

Pos 2 on kavandatud ärimaa sihtotstarbega. Krundile on kavandatud kuni kaks kahe kuni neljakorruselise ärihoonet (maksimaalne ehitusalune pindala 1600 m²). Krunt moodustatakse Pavlovi 1 kinnistust.

Pos 3 on kavandatud ärimaa sihtotstarbega. Krundile on kavandatud kuni kaks kahe kuni neljakorruselise ärihoonet (maksimaalne ehitusalune pindala 1300 m²). Krunt moodustatakse Pavlovi 1 kinnistust.

Pos 4 on kavandatud ärimaa sihtotstarbega. Krundile on kavandatud kuni kaks kahe kuni neljakorruselise ärihoonet (maksimaalne ehitusalune pindala 1200 m²). Krunt moodustatakse Pavlovi 1 kinnistust.

Pos 5 on kavandatud üldkasutatava maa sihtotstarbega. Krundile on kavandatud alajaama rajamine (maksimaalne ehitusalune pindala 30 m², jääb moodustatud krundist alla 5% osakaaluga). Krunt moodustatakse reformimata riigimaast.

Pos 6 ja 7 on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega, et tagada juurdepääs krundile nr 1 ning luua ühendus avaliku linnatänavaga.

Planeeringu ala varustamine tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele.

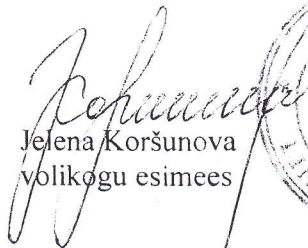
Detailplaneering on kooskõlastatud kõigi asjassepuutuvate asutuste ja võrguvaldajatega.

Eeltoodust lähtudes ning juhindudes Ehitusseadustiku § 1 lõikest 1 ja Planeerimisseaduse § 1 lõikest 1, § 24 lõikest 3 (kuni 01.07.2015 kehtinud redaktsioonis) ja Planeerimisseaduse § 130 lõike 2 punkti 3, § 139 lõike 1 (alates 01.07.2015 kehtinud redaktsioonis), Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Sillamäe Linnavolikogu 27. aprilli 2004. a määruse nr 21/50-m „Sillamäe linna ehitusmäärus“ § 13 lõike 3 punktide 2, 3 ja 4 alusel,

linnavolikogu otsustab:

1. Kehtestada Sillamäel I. Pavlovi 1 maa-ala detailplaneering (koostaja OÜ Hendrikson & Ko, töö 1953/13).
2. Sillamäe Linnavalitsusel teavitada Sillamäel I. Pavlovi 1 maa-ala detailplaneeringu kehtestamise otsuse tegemise päevast arvates Planeerimisseaduse §-s 139 nimetatud isikuid ja asutusi vastavalt eeltoodud paragrahvis nimetatud korras ja tähtaegadel.

3. Sillamäe Linnavalitsusel avaldada Sillamäel I. Pavlovi 1 maa-ala detailplaneeringu kehtestamise otsus vastavalt Planeerimisseaduse §-s 139 ettenähtud tingimustel.
4. Otsust on võimalik vaidlustada Tartu Halduskohtus (Jõhvi kohtumaja, Kooli 2a, Jõhvi 41532) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.


Jelena Koršunova
volikogu esimees

