



Kuressaare Linnavolikogu

Otsus

Kuressaare

27. märts 2014 nr 10

Pargi tn 1, 1a ja Pikk 1a
detailplaneeringu kehtestamine

OÜ Primus East taotluse alusel algatati Kuressaare Linnavalitsuse 16.06.2009 korraldusega nr 392 Pargi 1 ja 1a detailplaneering. Planeeringu koostamise käigus leiti, et sobivaima planeeringulahenduse saamiseks tuleb planeeringuala suurendada, kaasates lisaks Pargi 1 ja 1a kinnistutele ka Pikk 1a kinnistu. See asjaolu tingis uute planeeringu lähteseisukohtade kinnitamise ning uue maa-alaga Pargi 1, 1a ja Pikk 1a detailplaneeringu algatamise 13.08.2013 korraldusega nr 501. Linnavalitsuse 16.06.2009 korraldus nr 392 tunnistati kehtetuks.

Planeeritav ala paikneb Kuressaare linnas muinsuskaitsealal reg nr 27011 Lossipargi vahetus naabruses Pargi tn ja Pikk tn nurgal. Ajalooliselt on tegemist Kuressaare vanima linnasüdamiku alaga. Vaadeldava krundi hoonestuse kohta pärineb vanim kartograafiline materjal aastast 1786. Planeeringuala krundid Pargi 1 ja 1a on ajalooliselt olnud üks krunt, käesolev detailplaneering näeb ette nende kruntide taasühendamise.

Kinnistud Pargi 1a ja Pargi 1 liidetakse. Planeeritud Pargi 1//1a krundi sihtotstarve on 100% elamumaa.

Planeeringuga II etapis muudetakse planeeringujärgse kinnistu Pargi 1//1a ja Pikk 1a vahelist piiri nii, et kruntide suurused jäävad muutumata vastavalt detailplaneeringule.

Pargi 1//1a ja Pikk 1a vahelist piiri muudetakse seoses sellega, et Pikk 1a olemasolev aed on ehitatud Pargi 1 krundile, lõigates sel viisil Pargi 1 krundist ära ca 13 m² suuruse kolmnurkse tüki. Omanikud on kokku leppinud, et aeda ei lammutata ning krundipiire muudetakse vastavalt olemasolevale aiale. Pikk 1a loovutab oma krundist Pargi 1//1a kasuks sama suure tüki maad Pikk tn ääres. Planeeringu tulemusena jäävad kruntide suurused sama suureks kui enne, kuid kruntide piire korrigeeritakse vastavalt tegelikkuses välja kujunenud olukorrale.

Pargi 1 krundil paikneb 2 eriilmelist nurkapidi kokku ehitatud hoonet ja hoovis kuur. Olemasolevad hooned Pargi 1 krundil renoveeritakse vastavalt 15.01.2014 väljastatud ehitusloa saanud Pargi 1 korterelamu restaureerimise põhiprojektile.

Pargi 1a krundil paikneb praegu juba aasataid tagasi pooleli jäänud ehitus, mille müürid on laotud esimese korruse kõrguseni, osaliselt on katus kaetud paneelidega. Aasataid kaitseta ilmastiku käes olnud ehitus ei oma muinsuskaitsealist, arhitektuurilist ega ehituslikku väärtust ning võib lammutada. Olemasoleva vareme asemele on juba varasemalt planeeritud varemeest veidi suurema ehitusaluse pinnaga kolme korteriga korterelamu, millele on väljastatud ka ehitusluba (Loob projekt OÜ. 2007. töö nr AP-128).

Käesolev detailplaneering lähtub hoone mahu planeerimisel nimetatud projektist, kuid hoone on kavandatud lühem ja laiem, et võimaldada Pargi tänava äärse ajaloolise hoone ja planeeritava uue hoone vahele suurem distants.

2. kordne 2 korteriga hoone tuleb projekteerida Pikk 1a tänava äärsele krundi piirile tänavajoonel, katusekaldega 35 kraadi, kõrge sokliga ca 0,8m.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule (Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering) toimub vanalinna muinsuskaitsealal linnaruumi olulisel määral mõjutavate ehitiste (üldjuhul loetakse niisugusteks uusehitised, mille ehitusalune pindala on suurem kui 100 m²) projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Arhitektuurivõistluse vajadus otsustatakse sisuliselt kaalutluse alusel. Arvestades asjaolu, et ka varasem ehitusloa saanud projekt ei ole koostatud arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel, et kavandatud uus ehitusmaht moodustab kinnistu kogu hoonestusmahust selge vähemuse ja seda ei saa käsitleda linnaruumi olulisel määral mõjutava ehitisena, et hooviala ja infrastruktuur tuleb projekteerida nii rekonstrueeritaval hoonel kui ka uuel hoonel tervikuna ei ole otstarbekas arhitektuurivõistlust korraldada. Eeltoodust tulenevalt on käesoleval juhul tegemist olukorraga, mida ei käsitleta kehtiva üldplaneeringu põhilahenduse muutmisena. Uue hoone projekteerimisel tuleb lähtuda detailplaneeringuga sätestatud tingimustest.

Planeeringujärgsele Pargi 1//1a krundile pindalaga 1057 m², sihtotstarbega 100% elamumaa on krundil lubatud hoonete arv 2, ehitusalune pind kuni 373 m², hoonete korruselisus 1-2 korrust (+ 1 korrus keldrit Pargi 1a) kõrgusega 8m. Kortrite arv 8, parkimiskohtade arv 9. Sõidukitega pääs krundile toimub Pika tänava poolt. Parkimine on lahendatud kinnistu hoovis.

Vastavalt Kuressaare linna lähteseisukohtadele detailplaneeringu koostamiseks, tuleb parkimise osas lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2003, võttes aluseks äärelinna parkimisnormatiivi. Nimetatud normist tulenevalt peab olema planeeritud 0,9 parkimiskohta iga 1-2 toalise korteri kohta ning 1,1 parkimiskohta üle 3. toalise korteri kohta. Planeeritud on 4 kahetoalist ning 4 kolme- kuni neljatoalist korterit, seega on kokku vajalik 8 parkimiskohta. Planeeringulahendus näeb ette 9 parkimiskohta.

Tänavapoolsed piirdeaiad lahendada ajalooliste fotode järgi puidust, dolomiidist aiapostidega. Kvartalisised piirded puidust lippaiana või kiviaiana.

Säilitatava taimestiku kaitse ehitustööde ajaks korraldada vastavalt MaaRYL 2000 juhendteatmik RT 89-10620 nõuetele. Madalhaljastuses kasutada Kuressaare linnale iseloomulike põõsaliike: sirel, ebajasmiin või leedripõõsas.

Detailplaneering vastab lähteseisukohtadele ja on nõuetekohaselt koostatud.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul planeerimislahenduse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 24 lg 3 ja lg 6, § 25 lg 4, 5, 7 ja § 26 lg 1, ehitusseaduse § 13, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ning Kuressaare linna ehitusmääruse § 4 lg 1 p 3; § 11 lg 4

Kuressaare Linnavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Pargi 1, 1a ja Pikk 1a detailplaneering.
2. Pargi 1, 1a ja Pikk 1a detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Kuressaare Linnavolikogu 22. 08. 2002 otsusega nr 66 kehtestatud "Pikk tn 1a detailplaneering" reg nr 215-02 käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas.

3. Detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee, välisvalgustuse ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni vastavalt lepingu lisas näidatud töömaa piirile tagab 21.08.2013 sõlmitud lepingu alusel Esruco OÜ oma vahendite arvel, kui linn ja ehitusloa taotleja ei lepi kokku teisiti.
4. Kuressaare Linnavalitsuse planeerimisosakonnal teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes Meie Maa.
5. Pargi 1, 1a ja Pikk 1a detailplaneeringu toimik on käesoleva otsuse lisa. Toimik säilitatakse linnavalitsuse planeerimisosakonnas, digitaalselt www.kuressaare.ee detailplaneeringute registris.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest ja seda on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajas (Rüütli tn 19, 80090 Pärnu) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.


Toomas Takkis
Kuressaare Linnavolikogu esimees

Saata: Planeerimisosakond (8)
Linna maanõunik R.Kalamees
Planeerija(2): AB Asum OÜ
Wismari 12a- 11 Tallinn