



## Kuressaare Linnavolikogu

### Otsus

Kuressaare

23. oktoober 2014 nr 41

Kauba tn 18  
detailplaneeringu kehtestamine

Kuressaare Linnavalitsus algatas OÜ Arandix taotluse alusel 14.01.2014 korraldusega nr 16 Kauba tn 18 detailplaneeringu.

Kauba tn 18 kinnistu paikneb Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealal, Kauba tänava ääres. Kinnistul asub kõrge miljööväärtusega puithoone koos korrastatud kõrvalhoonetega. Planeeritava ala suurus ca 1380 m<sup>2</sup>.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1) kohaselt jääb planeeritav kinnistu vanalinna segahoonestusalale, mis on ühisplaneeringus käsitletud kui eritingimustega ala, mille puhul rakendatakse muinsuskaitsealistest väärtustest ning nende säilitamise printsiibist hoonestamisel vajalikke piiranguid.

Kauba tn 18 detailplaneeringu juurde on koostatud muinsuskaitse eritingimused.

Detailplaneeringuga on kavandatud Kauba tn 18 kinnistu jagamine kaheks krundiks aadressi ettepanekutega Kauba tn 18 ja Kohtu tn 7d.

Kuressaare Linnavolikogu 23.04.2009 otsusega nr 24 kehtestatud Kohtu tn 7a ja Kauba tn 18 detailplaneeringuga on kavandatud Kauba tn 18 krundile uus ehitusvõimalus väikesemahulisele korterelamule. Lisaks sellele täiendavaid ehitusvõimalusi käesoleva planeeringuga ei kavandata. Sama planeeringuga on kavandatud juurdepääsutee servituudi vajadus Kauba tn 18 krundile üle Kohtu tn 7a krundi ja üle Kauba tn 16 krundi.

Kauba tn 18 kinnistu piirimuudatuse tulemusena moodustatakse uued krundid: Kauba tn 18 krunt pindalaga 482 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% elamumaa ja Kohtu tn 7b krunt pindalaga 283 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega 100% ärimaa.

Planeeritavate maauksuste jagamise korraldab ja finantseerib huvitatud isik.

Kauba tn 18 detailplaneeringuga on krundi lõunapoolse piiri äärde lubatud rajada uus väikesemahuline hoone, kuhu on plaanis rajada kuni kaks korterit. Uus hoone on kavandatud samas kohas varem eksisteerinud hoone kohale.

Vastavalt Kuressaare linna ehitusmääruse § 17 lg 3 toimub vanalinnas uusehitise, mille ehitusalune pind ületab 100 m<sup>2</sup>, projekteerimine arhitektuurivõistluse võitnud töö alusel. Arhitektuurivõistluse korraldamisel lähtuda Kauba tn 18 detailplaneeringu juurde Madis Nõmme poolt koostatud muinsuskaitse eritingimustest; Kuressaare linna ehitusmäärusest ja EAL arhitektuurivõistluse korraldamise juhendist.

Uue hoone lubatud korruselisus 1 korrus + katusekorrus, krundi täisehituse protsent 48%; uue hoone max kõrgus maapinnast kuni 100 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga hoonel 8 m, üle 100 m<sup>2</sup> ehitusaluse pinnaga hoonel 9m; räästa kõrgus maapinnast 4,0 m; katuse harjajoon risti Kauba tänavaga; kahepoolne viilkatus ca 42 kraadise kaldega. Lubatud hoonete max arv moodustataval

Kauba tn 18 krundil on 2. Võimalikult suures ulatuses säilitada olemasolevad Kauba tänava äärsed piirded.

Planeeritaval Kohtu tn 7d krundil asub olemasolev hoone, mida kasutatakse konverentside ja ürituste korraldamiseks ning olemasolev kelder. Uusi hooneid krundile kavandatud ei ole. Hoone rekonstrueerimisel tuleb lähtuda Kauba tn 18 detailplaneeringu juurde koostatud muinsuskaitse eritingimustest.

Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.

Juurdepääs Kauba tn 18 kinnistule toimub olemasoleva juurdepääsu kaudu Kauba tänavalt ja Kuressaare Linnavalikogu 23.04.2009 otsusega nr 24 kehtestatud Kohtu tn 7a ja Kauba tn 18 detailplaneeringuga planeeritud juurdepääsud Kauba tänavalt üle Kauba tn 16 ja Kohtu tn 7a // 7b // 7c kinnistute ja Kohtu tänavalt üle Kohtu tn 7a // 7b // 7c kinnistu.

Kohtu tn 7a ja Kauba tn 18 detailplaneeringuga on planeeritud juurdepääsutee servituudi vajadus Kauba tn 18 krundile üle Kohtu tn 7a krundi ja üle Kauba tn 16 krundi.

Teine juurdepääs selleks ajaperioodiks kui Kohtu tn 7a kinnistul toimuvad ehitustööd või muul viisil ei ole võimalik ajutiselt juurdepääsu üle Kohtu tn 7a kinnistu kasutada, on kavandatud pääs Kohtu tn 7d kinnistule olemasoleva juurdepääsu kaudu Kauba tänavalt servituudiga üle Kauba tn 18 krundi.

Juurdepääsude väljaehitamise, finantseerimise ja hooldamise lepivad kokku asjast huvitatud kinnistu omanikud ning vajadusel sõlmivad vastavad lepingud.

Tehnovõrkudega liitumistingimused, sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine, lepivad kinnistuomanikud kokku tehnovõrkude valdajatega.

Planeeringuga on antud parkimiskohtade võimalik paigutus ja arv Kauba tn 18 krundil. Sõltuvalt kas uus hoone projekteeritakse ühe või kahe korteriga, leida projekteerimise staadiumis täiendavad parkimiskohad kokkuleppel Kuressaare Linnavalitsusega linnale kuuluvalt maa-alalt. Olemasolevat ja likvideeritavat haljastust ning likvideeritava haljastuse kompenseerimist tuleb täpsemalt kirjeldada uue hoone projekteerimise käigus.

Kauba 18 detailplaneering on vastavuses Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga.

Detailplaneering vastab lähteseisukohtadele ja on nõuetekohaselt koostatud. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul planeerimislahenduse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud.

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 Linnavalikogu o t s u s t a b:**

1. Kehtestada Kauba tn 18 detailplaneering.
2. Kauba tn 18 detailplaneeringu kehtestamisel muutub kehtetuks Kuressaare Linnavalikogu 23.04.2009 otsusega nr 24 kehtestatud Kohtu tn 7a ja Kauba tn 18 detailplaneering käesolevas detailplaneeringus planeeritud maa-ala osas.
3. Detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee, välisvalgustuse ja tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab 20.01.2014 sõlmitud lepingu alusel Arandix OÜ oma vahendite arvel, kui linn ja ehitusloa taotleja ei lepi kokku teisiti.
4. Kuressaare Linnavalitsuse planeerimisosakonnal teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes Meie Maa.
5. Kauba tn 18 detailplaneeringu toimik on käesoleva otsuse lisa. Toimik säilitatakse linnavalitsuse planeerimisosakonnas, digitaalselt [www.kuressaare.ee](http://www.kuressaare.ee) detailplaneeringute registris.

6. Otsus jõustub teatavakstegemisest ja seda on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajas (Rütütli 19, 80090 Pärnu) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

*4000*

Toomas Takkis  
Linnavolikogu esimees

Saata: 1. Planeerimisosakond Rita Tamm (19); rita.tamm@kuressaare.ee  
2. Maanõunik ruth.kalamees@kuressaare.ee  
3. Planeerija (2): Klotoid OÜ - Rohu 5 Kuressaare 93819