



OTSUS

Kuressaare

29. november 2018 nr 1-3/107

Tallinna tn 78 ja 80 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsusele on esitatud Klotoid OÜ poolt koostatud Tallinna tn 78 ja 80 detailplaneeringu planeerimislahenduse ettepanek vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks. Tallinna tn 78 ja 80 detailplaneering on algatatud Saaremaa Vallavolikogu 24.05.2018. a otsusega nr 1-3/47. Detailplaneeringu ala hõlmab Kuressaare linnas Tallinna tn 78 katastriüksust (katastritunnus 34901:004:0092, pindala 2926 m², 100% elamumaa sihtotstarbega) ja Tallinna tn 80 katastriüksust (katastritunnus 34901:004:0178, pindala 2618 m², 100% elamumaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu eesmärgiks on äri- ja tootmishoone planeerimine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine. Planeeringuala suuruseks on arvestatud ca 0,6 ha ja planeeringu nimetus on Tallinna tn 78 ja 80 detailplaneering. Detailplaneering on algatatud planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 125 lõike 1 punkti 1 alusel.

Tallinna tn 78 ja Tallinna tn 80 kruntidele on kavandatud rajada 1-2 äri- ja tootmishoonet. Hoone võib jagada eraldi boksideks erinevatele äri-, teenindus- ja väiketootmisettevõtetele. Väiketootmise all mõeldakse keskkonda mittehäirivaid tootmisettevõtteid (näiteks õmblustöököda, väike kondiitri- või pagaritöököda jmt). Planeeringuga olemasolevate kruntide piire ei muudeta. Planeeringu elluviimise käigus ja peale planeeringulahenduse elluviimist on lubatud Tallinna tn 78 ja 80 krundid liita üheks. Krundi kasutamise otstarbeks määratakse planeeringuga ärimaa ja tootmismaa. Ehitusõigus antakse kuni 11 m kõrguse äri- ja tootmishoone ehitamiseks. Hooned võib ehitada kokku ühe hoonena või mõlemale krundile eraldi hoonetena. Hoonete kokkuehitamisel liita maaüksused üheks või lähtuda ehitamisel Päästeameti nõuetest. Lubatud maksimaalne ehitisalune pind on Tallinna tn 78 krundil 1024 m² ja Tallinna 80 krundil 916 m². Juurdepääs planeeringualale on planeeritud olemasoleva mahaõidu kaudu Tallinna tänavalt, hooned ühendatakse tsentraalse vee-, kanalisatsiooni- ja kaugküttesüsteemiga.

Planeeritavad katastriüksused asuvad kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) kohaselt rida- ja korterelamu alal. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Rida- ja korterelamualana määratletakse maad, millel on valdavalt olemasolevad korterelamud. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Detailplaneeringu kavandatav tegevus ei ole kooskõlas ühisplaneeringuga ning sellega kaasneb ühisplaneeringukohase juhtotstarbe muutmise vajadus rida- ja korterelamute maast kaubandusteenindusalaks. Ühisplaneeringu kohaselt eeldatakse kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel suurema külastajate arvuga ettevõtteid ning lubatud on ärimaa sihtotstarve. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering *PlanS* § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt vastuolus ühisplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutmata detailplaneeringut.

Saaremaa Vallavalitsus palus 22.06.2018. a kirjas nr 5-2/4261-1 PlanS § 142 lõike 4 alusel määrata Rahandusministeeriumil täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Rahandusministeerium oma 16.07.2018 kirjas nr 14-11/5099-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavalt asutusi ja isikuid, kellega tuleb teha koostööd Tallinna tn 78 ja 80 detailplaneeringu koostamisel lisaks juba olemasolevatele ja vallavalitsuse kirjas välja toodud asutustele.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 2 ja § 82 korraldas Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajavahemikul 03.08-03.09.2018 ja eskiisi arutelu 06.09.2018 kell 15.00 Tallinna 10 II korruse suures saalis. Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul osales viis inimest, vastuväiteid detailplaneeringulahendusele ei esitatud ja tekkinud küsimustele vastati kohapeal.

Detailplaneering esitati Vabariigi Valitsuse 17.12.2015. a määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 lõike 10 alusel 25.09.2018 kirjaga nr 5-2/6257-1 kooskõlastamiseks Päästeametile, kes 09.10.2018. a kirjas nr 7.2-3.4/16434-2 toodud märkuste alusel jättis detailplaneeringu kooskõlastamata ning 12.10.2018. a kirjaga nr 7.2-3.4/16434-4 andis detailplaneeringule kooskõlastuse.

Detailplaneering esitati 18.10.2018. a kirjaga nr 5-2/7103-1 PlanS § 133 lõike 1 alusel arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele. PlanS § 133 lõikes 2 määratud ajal esitati Saaremaa Vallavalitsusele kaks arvamust:

- 1) 21.10.2018 saatis e-kirja Tallinna tn 72 korteriühistu juhatuses esimees, kes soovis, et Tallinna tn 72 prügikastide tühjendamine toimiks edaspidi läbi detailplaneeringuala. Saaremaa Vallavalitsus analüüsis ettepanekut ja leidis, et kuna Tallinna tn 72 prügikastidele on olemas juurdepääs oma krundi kaudu, planeeringuala prügimaja on planeeritud teisele poole planeeringuala serva ja soovitud juurdepääsu planeerimine tähendaks planeeringuala ja Tallinna tn 72 ja 74 vahelise kõrghaljastusega haljasala (osalist) kaotamist, ei ole vajalik lahendada prügiauto juurdepääsu läbi planeeringuala. Vastava sisuga e-kiri saadeti arvamuse avaldajale 20.11.2018 e-kirjaga;
- 2) 15.11.2018. a kirjaga nr 6-3/18/15546-2 esitas oma arvamuse Maa-amet riigivara valitsema volitatud asutusena Lehe tn 1 kinnisasja (planeeringualaga piirnev katastriüksus) osas. Maa-amet ei esitanud vastuväiteid planeeringulahendusele ja palus Maa-ametit hoida kursis edasise planeerimismenetlusega.

Detailplaneeringu koostamisel on koostööd tehtud tehnovõrkude valdajatega:

- 1) Elektrilevi OÜ (kooskõlastus nr 5855235567, 10.10.2018);
- 2) AS Kuressaare Veevõrk (digitaalne kooskõlastus kuupäevaga 08.10.2018);
- 3) AS Kuressaare Soojust (digitaalne kooskõlastus kuupäevaga 10.10.2018);
- 4) Telia AS (projekti kooskõlastus nr 30989273).

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse ellurakendamise kava on välja toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 7, mille kohaselt:

- 1) kehtestatud planeering on aluseks planeeritud kruntide sihtotstarbe muutmisele ning planeeritud ehitiste rajamisele. Krundid võib vajadusel liita;
- 2) ehitusõigusega kavandatud hoone(te) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine. Ehitiste püstitamise ja kasutuslubade taotlemine. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, tehnosüsteemide, teede ja parkimise lahendus. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt;
- 3) juurdepääsuteed sh mahasõidud, ristmikud ja parkimisalad ning tehnovõrgud kuni hoonete või rajatiste liitumispunktideni rajab piirkonna arendaja;
- 4) tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 142 lõike 2, § 86 ja § 87, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule OÜ Klotoid poolt koostatud Tallinna tn 78 ja 80 detailplaneering (töö nr 060218, versioon kuupäevaga 19.10.2018). Planeeringuala suurus on *ca* 0,6 ha.
2. Saaremaa Vallavalitsusel korraldada punktis 1 nimetatud detailplaneeringu avalik väljapanek ja avalik arutelu vastavalt planeerimisseaduse § 135.
3. Avaldada teade detailplaneeringu avalikust väljapanekust vastavalt planeerimisseaduse § 135 lõikele 7.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro

vallavolikogu esimees