



OTSUS

Kuressaare

28. märts 2019 nr 1-3/34

Tallinna tn 78 ja 80 detailplaneeringu kehtestamine

Tallinna tn 78 ja 80 detailplaneering on algatatud Saaremaa Vallavolikogu 24. mai 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 õmblustöökoda, väike kondiitri- või pagaritöökoda 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 mahasõidu 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. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei ole kooskõlas ühisplaneeringuga ning sellega kaasneb ühisplaneeringukohase juhtotstarbe muutmise vajadus rida- ja korterelamute maast kaubandus-teenindusalaks. 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. a 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. Eskiisilahenduse avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi kirjalikult 19.07.2018. a kirjaga nr 5-2/4808-1, ajalehes ilmus teade 19.07.2018. Detailplaneeringu eskiisilahenduse avalikustamise teade ja materjalid olid kättesaadavad Saaremaa valla kodulehel. Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul osales 5 inimest, vastuväiteid detailplaneeringulahendusele ei esitatud ja tekkinud küsimustele vastati kohapeal.

Detailplaneering esitati Vabariigi Valitsuse 17. detsembri 2015. a määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 lõike 10 alusel 25.09.2018. a 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 juhatuse esimees, kes soovis, et Tallinna tn 72 prügikastide tühjendamine toimuks edaspidi läbi detailplaneeringuala. Saaremaa Vallavalitsus analüüsis ettepanekut ja leidis, et kuna Tallinna tn 72 prügikastidele on olemas juurdepääs läbi oma krundi, 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. a 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 Soojus (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.

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavolikogu 29. novembri 2018. a otsusega nr 1-3/107 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus 21.12.2018 kuni 20.01.2019 ja avalik arutelu 28.01.2019 Saaremaa Vallavalitsuses Tallinna tn 10 Kuressaares. Avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teatati kirjalikult menetlusosalistele 03.12.2018. a kirjaga nr 5-2/8211-1, ajalehes Saarte Hääl 04.12.2018, vallalehes Saaremaa Teataja 06.12.2018 ja Saaremaa valla kodulehel. Detailplaneeringu materjalid olid kättesaadavad Saaremaa valla kodulehel ja Saaremaa vallamajas.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi ja ettepanekuid ei esitatud, avalikul väljapanekul osalejaid ei olnud ning seega lahendamata planeeringuvaidlusi ei jäänud.

Lähtudes PlanS § 90 lõikest 1 esitas Saaremaa Vallavalitsus 29.01.2019. a kirjaga nr 5-4/548-1 detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium andis 15.02.2019. a kirjaga nr 14-11/720-2 PlanS 142 lõike 5 ja PlanS § 90 lõike 2 alusel detailplaneeringule heakskiidu.

Detailplaneeringu kohaste juurdepääsude ning vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamiseks sõlmiti huvitatud isikuga 07.02.2019 leping nr 2-7.7/55-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 142 lõike 2 ja § 91 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Kuressaare linnas Tallinna tn 78 ja 80 detailplaneering (OÜ Klotoid töö nr 060218), mille eesmärgiks on äri- ja tootmishoone planeerimine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine. Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus 1-2 kuni 11 m kõrguse äri- ja tootmishoone ehitamiseks Tallinna tn 78 krundil suurima lubatud ehitisaluse pinnaga kuni 1024 m² ja Tallinna tn 80 krundil kuni 916 m². Krundid võib vajadusel liita ja ehitada ühe hoone.
2. Detailplaneeringukohase juurdepääsutee, tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamine tagatakse vastavalt 07.02.2019 sõlmitud lepingule nr 2-7.7/55-1.
3. Avaldada teade Saaremaa valla infolehes Saaremaa Teataja, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja valla veebilehel.
4. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
5. Otsust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Aivar Aru

vallavolikogu aseesimees

