



KORRALDUS

Kuressaare

26.11.2019 nr 2-3/2174

Kuressaare linnas Kalevi tn 34 detailplaneeringu kehtestamine

Kuressaare linnas, Kalevi tn 34 detailplaneering algatati Saaremaa Vallavalitsuse 22.08.2018 korraldusega nr 2-3/950. Planeeringuala hõlmab Kalevi tn 34 katastriüksust (katastritunnus 34901:003:0235, pindala 8249 m², sihtotstarve tootmismaa 100%). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe osaline muutmine, liikluskorralduse põhimõtete määramine ning tehnovõrkude ja -trasside asukoha määramine. Planeeringuala suuruseks on arvestatud ca 1 ha. Vastavalt huvitatud isiku avaldusele muudeti Saaremaa Vallavalitsuse 30.10.2018 korraldusega nr 2-3/1344 algatamise korraldusega kinnitatud lähteseisukohti ning suurendati maksimaalset ehitisealust pindala.

Kalevi tn 34 soovitakse jagada kaheks krundiks, milledest ühele (edaspidi Tehnika tn 20) on kavandatud kaks hoonet, maksimaalse ehitisealuse pinnaga 1650 m² ja teisele (edaspidi Kalevi tn 34) 1 hoone maksimaalse ehitisealuse pinnaga 1300 m². Lisaks on lubatud mõlemale krundile rajada 1 kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga abihoone (nt prügimaja). Hoonete kasutusotstarveteks on kavandatud büroohoone maa, teenindushoone maa, laohoone maa ja logistikakeskuse maa. Katastriüksuste sihtotstarbeks on planeeritud äri- ja tootmismaa.

Juurdepääsuks kruntidele on kavandatud 3 ühist juurdepääsu - kaks mahasõitu Tehnika tänavalt ja üks mahasõit Kalevi tänavalt. Tehnika tänava põhjapoolne mahasõit on vajalik Tehnika tn 20 krundile planeeritava autoremonditöökoja sissesõiduks remonditöökotta suuregabariidilisele tehnikale. Lõunapoolne Tehnika tänava mahasõit ja Kalevi tänava mahasõit on vajalikud Kalevi tn 34 krundi suuregabariidilise tehnika paremaks manööverdamiseks alale sisse- ja väljasõidul. Kuna kavandatud hoonestus on plaanitud eraldi kruntidel eraldi toimivate ettevõtetenä, siis on vajalikud mõlemale hoonetele ka eraldi sisse- ja väljasõidud. Planeeringuga on kavandatud 41 sõiduauto kohta ja Tehnika tn 20 krundile on planeeritud jalgrattaparkla. Tehnika tn 20 ja Kalevi tn 34 kruntide sisesed manööverdusalad ja mahasõidud on mõeldud ühiseks kasutamiseks, seega ei ole lubatud piirdeid rajada nii, et piirded hakkavad takistama ühise manööverdusruumi ja ühiste mahasõitude kasutamist.

Detailplaneeringuga on Tehnika tänava ja Kuressaare ringtee (tee nr 76) äärde planeeritud kõrghaljastus. Planeeritud haljasalade osakaal krundi pindalast on Tehnika tn 20 krundil 14% ja Kalevi tn 34 krundil 15%. Haljasalade planeerimine tagab piirkonna eriotstarbeliste hoonete eraldatuse, minimeerides võimalikke ettevõtlusalast tulenevaid keskkonnavalaseid ja visuaalseid mõjutusi. Samuti piiritletakse kõrghaljastuse planeerimisega osaliselt naaberkinnistul (aadressil Ringtee tn 15) asuvat kinnismälestist (endine KEK kontorihoone).

Vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardile asub planeeringuala ettevõtlusalal. Ettevõtlusalal all mõistetakse ühisplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad, kus lubatud katastriüksuste sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa.

Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist on planeeritav tegevus kooskõlas ühisplaneeringuga. Samuti on planeeritavad hooned kooskõlas piirkonna hoonestuslaadiga, kuna ümbruskonnas asuvad olemasolevad tootmis- ja laohooned. Ärimaa sihtotstarbega naaberkiinnistult (aadressil Ringtee tn 15) ja tänavatelt visuaalse vaate parendamiseks on planeeritud püstitatavate hoonete ümber kõrghaljastus.

Detailplaneeringu kohta avaldas arvamust naaberkiinnistu omanik, kes on seisukohal, et planeeritavate hoonete maht ja kõrghaljastus halvendavad tema kiinnistul asuva kiinnismälestisele vaadeldavust ja planeeritavad mahasõidud halvendavad vaadet tema kiinnistult. Ringtee tn 15 kiinnistul asuv ärihoone on tunnistatud kiinnismälestiseks (mälestise registri number 27291). Mälestis Haldushoone Kuressaares Ringtee 15 maht, fassaadid ja fuajee kaitseks on määratud kaitsevöönd Ringtee tn 15 katastriüksuse ulatuses, millest tulenevalt on kaitsevööndi ulatus osaliselt väiksem kui seadusjärgne ulatus 50 m mälestise väliskontuurist. Vastavalt muinsuskaitseseaduse § 14 lõikele 2 on kiinnismälestise kaitsevööndi eesmärk tagada muuhulgas kiinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine. Kuna kiinnismälestise kaitsevööndi ulatust on vähendatud ning see ei ulatu Tehnika tänavale ega Kalevi tn 34 katastriüksusele, ei ole Kalevi tn 34 kiinnistul planeeritav tegevus vastuolus Ringtee tn 15 kiinnistul asuva kiinnismälestise kaitsevööndi eesmärkidega.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Maanteeamet (19.07.2019 nr 15-2/19/29514-2) ja Päästeamet (26.07.2019 nr 7.2-3.4/8101-4). Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavalitsuse 24.09.2019 korraldusega nr 2-3/1694. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 21.10.-03.11.2019. Avaliku väljapaneku ajal ei ole puudutatud isikud detailplaneeringu kohta arvamust avaldanud. Detailplaneeringu avalikul arutelul 20.11.2019 puudutatud isikud ei osalenud.

Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmiti 22.11.2019 haldusleping nr 2-7.7/382-1. Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 7 viiakse detailplaneering arendaja poolt ellu järgmiselt:

1. katastriüksuse jagamine kaheks;
2. hoone(te) projekteerimine ja ehituslubade taotlemine. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, tehnosüsteemide, teede ja parkimise lahendus;
3. ehitiste püstitamine ja kasutuslubade taotlemine.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Kehtestada Kuressaare linnas Kalevi tn 34 detailplaneering (Klotoid OÜ poolt koostatud töö nr 300618), eesmärgiga jagada olemasolev katastriüksus kaheks ja tekkivatele kruntidele määrata ehitusõigus äri- ja tootmishoonete püstitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
3. Korraldust 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 korralduse teadasaamise päevast.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Kallas

vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Liis Juulik

vallasekretär