



KORRALDUS

Kuressaare

08.02.2022 nr 2-3/187

Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 8 ja 8d detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsuse 20. oktoobri 2020. a korraldusega nr 2-3/1803 algatati Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 8 ja 8d detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Kuressaare linnas ja hõlmab ärimaa sihtotstarvetega Kihelkonna mnt 8 (katastritunnus 34901:002:0008, pindala 6442 m²) ja Kihelkonna mnt 8d (katastritunnus 34901:002:0009, pindala 1785 m²) katastriüksusi. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, katastriüksuste liitmine ja sihtotstarvete määramine, keskkonnaalaste tingimuste seadmine ning juurdepääsude määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga liidetakse olemasolevad krundid üheks krundiks aadressiga Kihelkonna mnt 8. Krundile on planeeritud rajada kaks äri- ja tootmisfunktsiooniga hoonet. Krundi kasutusotstarbeks on kavandatud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa, büroohoone maa, laohoone maa, tootmishoone maa. Katastriüksuse sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa ja tootmismaa. Planeeringuga on määratud hoonestusalad ning hoonete ja parkimise üks võimalikest lahendustest. Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisalune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile plaanitud hooned. Lisaks on lubatud krundile rajada 1 kuni 20 m² ehitusaluse pinnaga abihoone (prügimaja).

Lubatud hoonete arv on 2, suurim lubatud ehitisalune pind 2500 m², suurim lubatud kõrgus 12 m, lubatud korruselisus 2, katusekalle 0-45 kraadi ja harjajoonega paralleelselt või risti Kihelkonna maanteea. Piirete rajamine on lubatud (maksimaalne kõrgus 1,5 m), piirete läbipaistvus peab olema vähemalt 30%. Välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja varasemalt kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega, kavandatud hoonestus peab moodustama ühtse modernse ja funktsionaalse arhitektuuriga visuaalse terviku. Plastik, PVC, sandwich paneelide ja kaarhallide ning Kihelkonna maantee pool tummseinade projekteerimine keelatud.

Juurdepääsuks krundile on kavandatud kaks juurdepääsu: Kihelkonna maanteelt üks mahasõit ja Kihelkonna mnt 6 maaüksusel asuvalt teelt teine mahasõit. Planeeringuga on kavandatud 80 sõiduauto kohta. Krundi äärde Kihelkonna maantee L2 katastriüksusele on kavandatud kergliiklustee. Krundisisesed teed on planeeritud katta asfaltiga. Suurte asfaltpindade vältimiseks, rajada jalgteed ja parkimiskohad erineva katendiga. Hoonete lähedusse on kavandatud 30 kohaga jalgrattaparkla.

Olemasolev kõrg- ja põdsashaljastus likvideeritakse. Kõrghaljastust on planeeritud Kihelkonna maantee äärde ja naaberkinnistute piiride äärde. Kihelkonna maantee ääres kasutada kõrgemaid heitlehelisi puid ning vältida madalaid nn linnatüüpi puid. Ülejäänud osas projekteerida uushaljastus mitmerindelise (kõrghaljastus + põdsashaljastus). Kihelkonna mnt ääres

parkimisala liigendada haljastusega. Haljasalade osakaal krundi pindalast on 20%, sh kõrghaljastuse osakaal vähemalt 10%.

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud tsentraalsed. Olemasolev puurkaev likvideeritakse. Katuste ja teede sademeveed juhtida torustikega läbi õli- ja liivapüüdurite Põduste jõkke (tuleb taotleda veeluba). Elektriga liitumine on kavandatud maakaabliga Liha alajaamast. Hoonete küte on võimalik lahendada soojuspumpadega (maakütte puhul võimalik lahendada puuraukudega). Alternatiivse lahendusena lubatud rajada hoonete katusele päikesepaneelid. Telia Eesti AS sideühendus on planeeritud Kihelkonna maantee ääres paiknevast sidekaevust. Tehnovõrkude servituutide ja teeservituudi seadmise vajadus vastavalt seletuskirja punktile 5.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi ühisplaneering) asub planeeringuala ettevõtlusala juhtotstarbega alal. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 mõistetakse ettevõtlusala all keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa ning tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale tuleb seada detailplaneeringuga. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringuga.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati 05.11.2020 vallalehes Saaremaa Teataja, 29.10.2020 maakonnalehes Saarte Hääl, 27.10.2020 ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja 28.10.2020 Saaremaa valla kodulehel. Menetlusosalisi teavitati kirjalikult 04.11.2020 kirjaga nr 5-2/6204-1.

Detailplaneeringu eskiis esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 22.09.2021 kirjaga nr 5-2/5039-1. Määratud tähtjaks menetlusosalised arvamust ei avaldanud. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 08.11.2021 kirjaga nr 7.2-3.47786-4 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2303-2021-2).

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd järgmiste asutustega: Elektrilevi OÜ (01.06.2021 kooskõlastus nr 2390127194), AS Kuressaare Veevõrk (planeeringulahendus digiallkirjastatud 25.05.2021) ja Telia Eesti AS (26.05.2021 kooskõlastus nr 35197780).

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 16.11.2021 korraldusega nr 2-3/1776 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 06.12 – 19.12.2021. Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 19.11.2021 kirjaga nr 5-2/6418-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 18.11.2021 vallalehes Saaremaa Teataja ja valla kodulehel ning 19.11.2021 maakonnalehes Meie Maa. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud, seega avalikku arutelu ei korraldatud.

D. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vald sõlminud huvitatud isikuga 01.02.2022 lepingu nr 2-7.7/309-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2 ja planeerimisseaduse § 3 lõike 5, § 124 lõike 10, § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Kehtestada Kuressaare linnas Kihelkonna mnt 8 ja 8d detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 400920, toodud käesoleva korralduse lisana) eesmärgiga ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, katastriüksuste liitmine ja sihtotstarvete määramine, keskkonnaalaste tingimuste seadmine ning juurdepääsude määramine.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 7 järgmiselt:
 - 2.1. planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele;
 - 2.2. kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks planeeritud kruntide moodustamiseks ja sihtotstarbe määramiseks ning planeeritud ehitiste rajamisele;
 - 2.3. olemasolevate ehitiste sh puurkaev likvideerimine vastavalt ehitusseadustikule;
 - 2.4. planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule;
 - 2.5. ehituslubade/ehitusteatiste taotlemine ja ehitamine. Olemasolevate puurkaevude sanitaarkaitsevööndites olevate ehitiste ehitusloa väljastamise tingimus on puurkaevude tamponeerimine;
 - 2.6. kasutuslubade/kasutusteatiste taotlemine.
Juurdepääsuteed sh mahasõidud, ristmikud ja parkimisalad ning tehnovõrgud kuni hoonete või rajatiste liitumispunktideni rajab planeeringuala arendaja.
Tehnovõrkudega liitumistingimused (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) leppida kinnistuomanikel kokku tehnovõrkude valdajatega.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Mikk Tuisk
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes