



KORRALDUS

Kuressaare

14.12.2021 nr 2-3/1947

Kuressaare linnas Aia tn 78 detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsuse 9. märtsi 2021. a korraldusega nr 2-3/274 algatati Kuressaare linnas Aia tn 78 detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Kuressaare linnas ja hõlmab Aia tn 78 katastriüksust (katastritunnusega 34901:002:0035, tootmismaa 100%, pindala 6168 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe määramine, keskkonnaalaste tingimuste seadmine ning teede ja tehnorajatiste planeerimine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga ei moodustata uusi krunte ja olemasoleva katastriüksuse piire ei muudeta. Krundile on planeeritud rajada äri- ja tootmisfunktsiooniga hoone ning jäätmete liigiti kogumiseks prügimaja, mille võib projekteerida ka hoonesiselt. Planeeritava krundi kasutamise sihtotstarve on kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa (ÄK), väikeettevõtluse hoone ja – tootmise hoone maa (ÄV), büroohoone maa (ÄB) ja laohoone maa (TL). Katastriüksuse sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa ja tootmismaa. Lubatud hoonete arv on 2 (maksimaalse hoonetealuse pinnaga 2500 m², maksimaalse lubatud kõrgusega 11 m, maksimaalse lubatud sügavusega 2,5 m, lubatud korruselisusega 2, katusekaldega 0-15 kraadi ja harjajoonega paralleelselt või risti Aia tänavaga). Piirete rajamine on lubatud. Piirete materjalid võivad olla metall, puit, kivi. Piirete maksimaalne kõrgus 1,5m, keevisvõrkaia puhul 2,0 m. Piirete läbipaistvus peab olema vähemalt 30 %.

Juurdepääs krundile on kavandatud Aia tänavalt. Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravat takistust. Nähtavuskolmnurka võib istutada üksikuid puid või madalaid põõsaid. Planeeringuga on kavandatud 30 sõiduauto kohta. Krundisisesed teed on planeeritud katta asfaltiga. Suurte asfaltipindade vältimiseks, rajada jalgteed ja parkimiskohad erineva katendiga. Hoonete lähedusse on kavandatud jalgrattaparkla. Kuressaare ringtee ääres on kergliiklustee ning Aia tänava läänepoolsesse külge on projekteeritud kõnnitee. Projekteerimise staadiumis lahendada krundisise sidus kergliiklejate pääs hooneni.

Kõrghaljastusest on planeeritud Kuressaare ringtee äärde puuderida, kasutada kõrgemaid heitlehelisi puid. Joonistel näidatud krundisisesest haljasalade (va Kuressaare Ringtee poolne kõrghaljastuse rida) paiknemine on tinglik ja täpsustatakse hoone arhitektuurse projektiga. Krundisiseselt projekteerida uushaljastus mitmerindeliseks (kõrghaljastus + põõsahaljastus). Parkimisalad on liigendatud haljastusega. Projekteerimisel arvestada, et haljasalade osakaal krundi pindalast on 20% sh kõrghaljastuse osakaal vähemalt 10%.

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud tsentraalsed. Sademevee osas asendatakse krundil olemasolev kraav planeeritava krundi piires sademeveetoruga. Katuste ja teede sademeveed juhtida torustikega läbi õli- ja liivapüüdurite nimetatud sademevee torusse. Hoonetele

projekteerida torustikud ühenduspunktist lühimat teed mööda hoone soojussõlme ruumini. Telia Eesti AS sideühendus on planeeritud Pika tänava ääres paiknevast sidekaevust. Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus vastavalt seletuskirja punktile 5.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuar 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 vallalehes Saaremaa Teataja ja maakonnalehes Saarte Hää 18.03.2021, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Saaremaa valla kodulehel 15.03.2021 ning menetlusosalisi teavitati kirjalikult 16.03.2021 kirjaga nr 5-2/1542-1.

Detailplaneeringu eskiis esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 13.09.2021 kirjaga nr 5-2/4907-1. Määratud tähtjaks menetlusosalised arvamust ei avaldanud. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 04.10.2021 kirjaga nr 7.2-3.4/7489-5 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2254-2021-2) ja Transpordiamet 28.09.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/2499-5.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd järgmiste asutustega: Elektrilevi OÜ (02.09.2021 kooskõlastus nr 6647210133), JetGas (nõusolek e-kirjaga 17.08.2021), AS Kuressaare Soojus (planeeringulahendus digiallkirjastatud 25.08.2021), AS Kuressaare Veevärk (planeeringulahendus digiallkirjastatud 17.08.2021) ja Telia Eesti AS (16.08.2021 kooskõlastus nr 35454719).

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 19.10.2021 korraldusega nr 2-3/1634 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 18.11 – 01.12.2021. Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 26.10.2021 kirjaga nr 5-2/5902-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 27.10.2021 maakonnalehes Meie Maa, 04.11.2021 vallalehes Saaremaa Teataja ja 25.10.2021 valla kodulehel. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 06.12.2021 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

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 09.12.2021 lepingu nr 2-7.7/291-1.

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 korralduse:

1. Kehtestada Kuressaare linnas Aia tn 78 detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 010121, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine äri- ja tootmishoonete püstitamiseks, katastriüksuste sihtotstarbe määramine, keskkonnaalaste tingimuste seadmine ning teede ja tehnorajatiste planeerimine.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 7 järgmiselt:
 - 2.1. planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele;
 - 2.2. kehtestatud planeering on aluseks planeeritava krundi sihtotstarbe määramisele ning planeeritud ehitiste rajamisele;
 - 2.3. planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse;
 - 2.4. ehituslubade/ehitusteatiste taotlemine ja ehitamine;
 - 2.5. 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 teatavastegemisest.
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)

Madis Kallas
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes