



KORRALDUS

Kuressaare

03.08.2021 nr 2-3/1314

Kuressaare linnas Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 detailplaneeringu algatamine

A. Esitatud taotlus

Huvitatud isik esitas 16.06.2021 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 16.06.2021 kirja nr 5-2/3475-1 all) detailplaneeringu algatamiseks Kuressaare linnas Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 katastriüksustel. Detailplaneeringu ala hõlmab Kuressaare linnas Tallinna tn 32 (katastriüksuse tunnus 34901:009:0065, 100% ärimaa sihtotstarbega) ja Transvaali tn 51 (katastriüksuse tunnus 34901:009:0061, 100% elumumaa sihtotstarbega) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kruntide liitmine, moodustatavale krundile ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine äripindade ja korterelamute ehitamiseks, tehnovõrkude planeerimine, liikluskorralduse ja parkimise lahendamine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Detailplaneeringu ala on kokku u 0,2 ha ja detailplaneeringu nimetus on Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 detailplaneering. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeritavad katastriüksused asuvad kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26.01.2012 Kuressaare Linnavolikogu otsusega nr 1, edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) kohaselt vanalinna segahoonestusalal (tähistusega C). Vanalinna segahoonestusala on ühisplaneeringus käsitletud kui eritingimustega ala, mille puhul rakendatakse muinsuskaitsealistest väärtustest ning nende säilitamise printsiibist hoonestamisel vajalikke piiranguid. Vanalinna segahoonestusala jääb terviklikult Kuressaare vanalinna muinsuskaitsealale. Ühisplaneeringu seletuskirja p 4.3 kohaselt on vanalinna segahoonestusalal lubatud elamu-, äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarbed. Ajaloolise hoonestuse lammutamine on üldjuhul keelatud ning vanalinna muinsuskaitsealal toimub linnaruumi olulisel määral mõjutavate ehitiste (üldjuhul loetakse niisugusteks uusehitised, mille ehitusalune pindala on suurem kui 100 m²) projekteerimine arhitektuurivõitluse võitnud töö alusel.

Detailplaneering on ühisplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta.

C. Olemasolev olukord ja kaalutlused detailplaneeringu algatamiseks

Planeeringualal asub Tallinna tn 32 krundil ehitisregistri (edaspidi *EHR*) andmetel olemasolev kaubandushoone. Transvaali tn 51 krundil on EHR andmetel olemasolev elamu, ortofotolt on tuvastatav ka kõrvalhoone.

Planeeringuala piirneb Tallinna tn 30 katastriüksusega (34901:009:0515, 100% ärimaa sihtotstarve), kus asub EHR andmetel ärihoone, Tallinna tänavaga, Transvaali tänavaga ning Pihntla tee 3 katastriüksusega (34901:009:0209, 50% transpordimaa, 30% ühiskondlike ehitiste maa ja 20% ärimaa sihtotstarbega), kus asub Kuressaare bussijaam. Planeeringuala vastas Tallinna tänava pool on Tallinna tn 31 krundil (katastriüksuse tunnus 34901:008:0077) EHR

andmetel elamu ja Tallinna tn 29 krundil (katastriüksuse tunnus 34901:008:0010) on EHR andmetel mitme korteriga elamu, kus asub ka kauplus ja perearstikeskus. Planeeringuala vastas Transvaali tänava pool on Ida tn 1 krundil (katastriüksuse tunnus 34901:009:0145), Transvaali tn 62 krundil (katastriüksuse tunnus 34901:009:0112) ja Transvaali tn 64 (34901:009:0110) kruntidel EHR andmetel elamud abihoonetega.

Detailplaneeringu algatamise taotluse ja esitatud eskiislahenduse kohaselt soovitakse detailplaneeringuga ehitusõigust 3 uue äri- ja eluhoone ehitamiseks. Olemasolev hoone Tallinna tn 32 krundil kavandatakse rekonstrueerida ja kasutada tervenisti äripinnana. Juurde kavandatakse kolm kahesektsioonilist elamut, mille esimesel korrusel on äripind ja teisel korrusel elamisfunktsioon. Hooned ühendatakse tsentraalsete vee- ja kanalisatsioonitrassidega. Juurdepääs planeeringualale planeerida Tallinna või Transvaali tänavalt, parkimine lahendada vastavalt kehtivatele normidele.

Saaremaa valla hinnangul sobitub kavandatav krundi kasutamise otstarve ja hoonestuse mahud planeeringuala lähipiirkonda, kuna läheduses on nii ärihooneid (Tallinna tn 32, Tallinna tn 30, Tallinna tn 29 kruntidel) kui elamuid (nt Transvaali tn 62 ja 64 kruntidel ning Ida tn 1 krundil). Avalik ärifunktsioon kavandatavate hoonete esimestel korrustel mitmekesistab linnaruumi ja piirkonda erinevalt ainult elamu funktsiooniga hoonetest.

Kuna Tallinna tn 32 krunt paikneb vanalinna alguses, siis Saaremaa valla hinnangul on paikkonna eripärast tulenevalt tegemist linnaruumi oluliselt mõjutava objektiga. Asukohast sõltuvalt saab projekteeritavast lahendusest tulevane linna visiitkaart. Samuti on tegemist vanalinna sisenemisel vaatekoridori mõjutava krundiga. Linnaruumiliselt olemasoleva nn „tühimiku täitmine“ Tallinna tn 32 krundil on linnaelanike jaoks harjumuspärase keskkonna muutmine. Piirkonna hoonestuse ning ümbritseva avaliku ruumi parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks tuleb enne planeeringu vastu võtmist läbi viia avalik arhitektuurivõistlus. Arhitektuurivõistluse läbiviimise eesmärgiks on eelkõige Kuressaare linna ilme ja keskkonna parandamine, selle kaasajastamine ja avaliku ruumi kasutatavuse parandamine ja atraktiivsemaks muutmine. Planeeritav äritegevus hoone esimesel korrusel on avalikkusele suunatud ja lisaks linnaruumi arhitektuuri kõrge taseme tagamisele on konkursi oluliseks eesmärgiks ka võimalikult paljude avalike huvide arvesse võtmine ja alternatiivsete lahendusvõimaluste leidmine.

D. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 02.08.2021 lepingu nr 2-7.7/193-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal on enne detailplaneeringu vastuvõtmist vajalik läbi viia arhitektuurivõistlus. Koostatud on muinsuskaitse eritingimused „Tallinna mnt 32, Transvaali 51 Kuressaare. Muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule“, Leele Välja, OÜ Arhitektuuriväljad, 2020. Saaremaa vallale teadaolevalt ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik. KeHJS § 33 lg 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust või koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või p 3 sätestatud juhul. Algatatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks nimetatud KeHJS § 6 lg 2 ega KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruses. Algatatav detailplaneering on kooskõlas ühisplaneeringuga, kuna detailplaneeringuga ei muudeta

ühisplaneeringuga määratud maakakasutust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Tulenevalt eelnevast ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega eelhinnangu koostamine ja algatamise kaalumise vajalik.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 ja § 128 lg 1, Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lg 2 p 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg-d 1 ja 2, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Algatada Kuressaare linnas „Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 detailplaneering“.
2. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva korralduse lisale 1.
3. Määrata planeeringuala ca 0,2 ha suuruses vastavalt käesoleva korralduse lisale 2.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. 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)

Liis Juulik
vallasekretär