



KORRALDUS

Kuressaare

21.06.2022 nr 2-3/1108

Kuressaare linnas Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 3. augusti 2021. a korraldusega nr 2-3/1314 algatati Kuressaare linnas Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega u 0,2 ha hõlmab Saaremaa vallas Kuressaare linnas Tallinna tn 32 (katastritunnus 34901:009:0065, 100% ärimaa sihtotstarbega) ja Transvaali tn 51 (katastritunnus 34901:009:0061, 100% elamumaa sihtotstarbega) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärk 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.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Kuna planeeringuala asub Kuressaare muinsuskaitsealal, siis on detailplaneeringu koostamise aluseks OÜ Arhitektuuriväljad poolt koostatud muinsuskaitse eritingimused „Tallinna mnt 32, Transvaali 51 muinsuskaitse eritingimused detailplaneeringule“ (2021). Lisaks on detailplaneeringu menetluse jooksul läbi viidud arhitektuurikonkurss, mille võidutöö „Elu- ja ärihoone hoonestuse eskiisprojekt“ on koostatud Peeter Pere Arhitektid OÜ poolt (2021).

Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 katastriüksused kavandatakse liita üheks krundiks. Krundile on planeeritud kolm äri- ja elamufunktsiooniga hoonet. Kavandatavad krundi kasutamise sihtotstarbed on 50% korterelamu maa EK ja 50% kas kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK, väikeettevõtluse hoone ja –tootmise hoone maa ÄV, büroohoone maa ÄB või majutushoone maa ÄM.

Tallinna tn 32 krundil olemasolev hoone restaureeritakse, Transvaali tn 51 asuvad hooned lammutatakse. Detailplaneeringuga lubatud maksimaalne hoonete ehitisealne pind on 790 m² (sh olemasolev rekonstrueeritav hoone 120 m² ja katusega terrassid), lubatud maksimaalne hoonete arv krundil on 7 (sh olemasolev). Uute hoonete räästa kõrgus ei tohi ületada Tallinna tn 32 olemasoleva hoone räästajoont (6,3 m) ning harjakõrgus ei tohi ületada Tallinna tn 32 olemasoleva hoone harjajoont (9 m).

Mõlemale planeeritavale katastriüksusele on olemasolev juurdepääs Transvaali tänavalt. Parkimine kavandatakse krundil, täpne parkimiskohtade arv arvutatakse projekteerimise käigus. Planeeritavad hooned liidetakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning kaugküttetorustikuga.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeritavad katastriüksused asuvad kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 26. jaanuari 2012. a 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. Detailplaneeringu menetlus ja kaalutlused

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla kodulehel, maakonnalehes Meie Maa 09.08.2021 ja vallalehes Saaremaa Teataja 12.08.2021. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise kohta 05.08.2021. Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 06.08.2021 kirjaga nr 5-2/4279-1.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 11.05.2022 kirjaga nr 5-2/2958-1. Arvamuse avaldamiseks antud tähtjaks Saaremaa vallale arvamusi ei laekunud.

Detailplaneering on saanud kooskõlastuse Päästeametilt 27.05.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/2873-2 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2611-2022-2) ja Muinsuskaitseametilt 02.06.2022 (kooskõlastus nr 43585).

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (22.03.2022 kooskõlastus nr 8588310647), AS-ga Kuressaare Veevõrk (kooskõlastus digiallkirjaga, 22.03.2022), AS-ga Kuressaare Soojus (kooskõlastus digiallkirjaga, 21.03.2022) ja Telia Eesti AS-ga (14.06.2022 kooskõlastus nr 36559156).

Planeeringulahenduse kohaselt on hoonestusala planeeritud Pihlta tee 3 krundi piirini, mistõttu tekib Pihlta tee 3 krundile tuletõrjekujadest põhjustatud ehituspiirangutega ala. Pihlta tee 3 krunt kuulub Saaremaa vallale ning alal kehtib Tallinna tn 28, Tallinna tn 30 ja autobussijaama vahelise ala detailplaneering. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on Transvaali tn 51 krundiga piirnevale alale planeeritud kõnnitee, mis on ka välja ehitatud. Kuna Pihlta tee 3 krundile ei ole ehituspiirangutega alale planeeritud hoonestust, siis on Saaremaa vald Pihlta tee 3 krundi omanikuna nõus ehituspiirangutega ala määramisega.

Saaremaa vald leiab, et planeeritud hoonestusala ja krundi kasutamise sihtotstarve vastavad üldplaneeringu juhtotstarbele ja sobituvad piirkonda, kuna planeeringulahendus loob ülemineku elamufunktsiooniga alalt (Tallinna tänava äärne Transvaali ja Põhja tänavast kirde poole) äriefunktsiooniga alale (Tallinna tänava äärne Transvaali ja Põhja tänavast edela poole) ja planeeritud hoonestuse maht sobitub Tallinna tänava äärse olemasoleva äriefunktsiooniga hoonestuse mahuga. Taoliseid segafunktsiooniga hooneid, kus on nii äripinnad kui ka korterid, on Tallinna tänava ääres veel (nt Tallinna tn 19a ja Tallinna tn 14/Tallinna tn 14a).

D. Kokkuvõte

Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 7 järgmiselt:

1. Katastriüksuste liitmine ja uue krundi moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks planeeritud krundi moodustamiseks ja sihtotstarbe määramiseks ning planeeritud ehitiste rajamiseks.
2. Olemasolevate ehitiste likvideerimine vastavalt ehitusseadustikule.
3. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
4. Ehituslubade/ehitusteate teatamine ja ehitamine.
5. Kasutuslubade/kasutusteate teatamine.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Kuressaare linnas Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 080322, toodud käesoleva korralduse lisana), mille 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.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoiming on vaidlustatav koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Madis Kallas
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär