



KORRALDUS

Kuressaare

23.08.2022 nr 2-3/1348

Kuressaare linnas Tallinna tn 32 ja Transvaali tn 51 detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsuse 03.08.2021 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 (katastriüksuse tunnus 34901:009:0065, 100% ärimaa sihtotstarbega) ja Transvaali tn 51 (katastriüksuse tunnus 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“ koostas Peeter Pere Arhitektid OÜ (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-, tootlustus- 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 krundil asuvad hooned lammutatakse. Detailplaneeringuga lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind on 790 m² (sh olemasolev rekonstrueeritav hoone 120 m² ja katusega terrassid), lubatud maksimaalne hoonete arv krundil on 7 (sh olemasolev hoone). Uute hoonete räästa kõrgus ei tohi ületada Tallinna tn 32 krundil olemasoleva hoone räästajoont (6,3 m) ning harjakõrgus ei tohi ületada Tallinna tn 32 krundil olemasoleva hoone harjajoont (9 m).

Mõlemale planeeritavale katastriüksusele on olemas 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 Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1, edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) kohaselt vanalinna segahoonestusalal (tähistusega C). Vanalinna segahoonestusala on ühisplaneeringus käsitletud kui eritingimustega ala, mille puhul rakendatakse muinsuskaitsealastest 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 kavandatav krundi kasutamise otstarve vastab üldplaneeringu juhtotstarbele ning ehitusõigus üldplaneeringu tingimustele.

C. Detailplaneeringu menetlus ja kaalutlused

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel, 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 Vallavalitsusele 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-iga Kuressaare Veevärk (22.03.2022 kooskõlastus), AS-iga Kuressaare Soojus (21.03.2022 kooskõlastus) ja Telia Eesti AS-iga (14.06.2022 kooskõlastus nr 36559156).

Planeeringulahenduse kohaselt on hoonestusala planeeritud Pihtla tee 3 krundi piirini, mistõttu tekib Pihtla tee 3 krundile tuletõrjekujadest põhjustatud ehituspiirangutega ala. Pihtla 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 Pihtla tee 3 krundile ei ole ehituspiirangutega alale planeeritud hoonestust, siis on Saaremaa vald Pihtla 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) ärifunktsiooniga alale (Tallinna tänava äärne Transvaali ja Põhja tänavast edela poole) ja planeeritud hoonestuse maht sobitub Tallinna tänava äärse olemasoleva ärifunktsiooniga 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).

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 21.06.2022 korraldusega nr 2-3/1108 vastu ja suunas selle avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 21.07-03.08.2022. Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 29.06.2022 kirjaga nr 5-2/3938-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus Saaremaa valla veebilehel, vallalehes Saaremaa Teataja 07.07.2022 ning maakonnalehes Saarte Hääl 05.07.2022. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 09.08.2022 Saaremaa vallas 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 15.08.2022 lepingu nr 2-7.7/261-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 3 lõike 5, § 124 lõike 10 ja § 139 lõike 1 ning 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. Kehtestada 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. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 7 järgmiselt:
 - 2.1. Katastriüksuste liitmine ja uue krundi moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks planeeritud krundi moodustamiseks ja sihtotstarbe määramiseks ning planeeritud ehitiste rajamisele.
 - 2.2. Olemasolevate ehitiste likvideerimine vastavalt ehitusseadustikule.
 - 2.3. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
 - 2.4. Ehituslubade/ehitusteatiste taotlemine ja ehitamine.
 - 2.5. Kasutuslubade/kasutusteatiste taotlemine.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

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 korraldusest teadasaamise päevast.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär