



## KORRALDUS

Kuressaare

08.03.2022 nr 2-3/336

### **Kuressaare linnas Kalevi tn 36 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Saaremaa Vallavalitsuse 31.08.2021 korraldusega nr 2-3/1393 algatati Kuressaare linnas Kalevi tn 36 detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Kuressaare linnas ja hõlmab Kalevi tn 36 katastriüksust (katastritunnus 34901:003:0226, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 1320 m<sup>2</sup>). Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmiskaas, ehitusõiguse määramine kontor-laohoone ehitamiseks, ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnoarajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Detailplaneeringuga ei moodustata uusi krunte ja olemasoleva katastriüksuse piire ei muudeta. Katastriüksuse sihtotstarbeks on planeeritud 80% ärimaa ja 20% tootmiskaas. Krundile on määratud 632 m<sup>2</sup> (48% katastriüksuse pindalast) suurune hoonestusala, millele on lubatud rajada 1 äri- ja tootmisfunktsiooniga hoone. Hoone maksimaalne suurus on 478 m<sup>2</sup>, kui hoone rajada kogu ulatuses mittekonsoolsena, või 632 m<sup>2</sup>, kui hoone rajada parkimisala kohal konsoolse II korrusega. Lubatud kõrgus on 9 m ja 1/3 hoone ehitisealusest pinnast kuni 12 m. Hoone võib rajada madala viilkatusega või lamekatusega. Viilkatuse puhul lähtuda Tehnika tn 9 hoone katusekaldest (täpsustada projektiga) või sellega sarnasest, et Kalevi tn 36 kinnistu katus jääks sarnane.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Tehnika tänavalt mööda Kalevi tänavat. Planeeringualale on kavandatud teeservituut Kalevi tänava ulatuses, mis tagab juurdepääsu eelkõige Kalevi tn 38, 40 ja 42 kinnistutele. Kalevi tänava äärde on kavandatud kinnistu parkimisala 90-kraadise nurga all 8 parkimiskohaga sõiduautodele ning 7 parkimiskohaga jalgratastele. Kinnistule on kavandatud ka 2 m laiune tee jalakäijatele, mis loob turvalise ja sidusa võrgustiku olemasoleva jalgteega Tehnika tänava ääres.

Planeeritud on kõrghaljastuse lisamine puude ja põõsaste näol Tehnika tänava jalgteede äärde ja vertikaalhaljastust hoone Kalevi tn 38 kinnistu poolsele fassaadile ja osaliselt põhjafassaadile või selle asemel istutada kõrgemat põõsashaljastust.

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud tsentraalsed. Kinnistu sademevesi on planeeritud immutada krundil. Küte rajatakse maakütte baasil kinnistule rajatavate soojuspuuraukudega, õhk-vesi soojuspumpadega, õhk-õhk soojuspumpadega või päikesepaneelidega/kollektoritega. Tuleb projekteerida tänavavalgustus Kalevi tänava äärde parkimisalale. Planeeritavate servituutide seadmise vajadus vastavalt seletuskirja punktile 3.18.

## **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 teenindustettevõtete maad. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa ning tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringuga.

## **C. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 19.09.2021, maakonnalehes Meie Maa 08.09.2021, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Saaremaa valla kodulehel 06.09.2021 ning menetlusosalisi teavitati kirjalikult 06.09.2021 kirjaga nr 5-2/4744-1.

Detailplaneeringu eskiis esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 14.01.2022 kirjaga nr 5-2/360-1. Määratud tähtjaks esitati üks arvamus.

Tehnika tn 9 katastriüksuse (7003:001:0060) omaniku esindaja tõi oma 07.02.2022 e-kirjas välja järgmised asjaolud:

*See on ainult hea, kui lisandub Kuressaare linna ettevõtjaid. Tehnika 9 poolt ilmselt takistusi ei tule. Mis puudutab Tehnika 9 kinnistut elektri toitekaabli osas, siis ei ole samuti sellele vastuseisu tingimused, et kui selleks on vajadus teha kaevetöid ja lammutada aeda, et siis taastataks kõik endisesse seis.*

Saaremaa vald vastas 14.02.2022 arvamusele, et arvamusega on arvestatud ja vastav lause on lisatud detailplaneeringu seletuskirja.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 24.01.2022 kirjaga nr 7.2-3.4249-2 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2395-2022-2). Kuna planeeringuala piirneb ehitismälestist ümbritseva kaitsevööndiga, siis saadeti detailplaneering Muinsuskaitseametile arvamuse andmiseks. Muinsuskaitseamet 17.01.2022 e-kirjas loobub kooskõlastamisest, kuna puutumus on vaid kaitsevööndi piiril.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd järgmiste asutustega: Elektrilevi OÜ (08.12.2021 kooskõlastus nr 6257213251) ja AS Kuressaare Veevõrk (planeeringulahendus digiallkirjastatud 08.12.2021).

## **D. Kokkuvõte**

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähikümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 3.9. järgmiselt:

1. tehnovõrkude/hoonete/väliruumi projekteerimine
2. tehnovõrkude servituutide ja tee servituudiala avaliku kasutusõiguse seadmine
3. tehnovõrkude/hoonete/väliruumi ehituslubade/ehitusteatiste väljastamine
4. tehnovõrkude/hoonete rajamine
5. väliruumi rajamine
6. tehnovõrkude/hoonete/väliruumi kasutuslubade/kasutusteatiste väljastamine

- Planeeringu finantseerija ehk huvitatud isik kohustub välja ehitama detailplaneeringu kohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri, avaliku ruumi ja maastiku planeeringualal (kuni Tehnika

tänava äärses kõnnitee servani) pärast planeeringu kehtestamist, kui hilisemad kokkulepped ei näe ette teisiti.

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 Kalevi tn 36 detailplaneering (KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ töö nr 2108, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmiskaas, ehitusõiguse määramine kontor-laohoone ehitamiseks, ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnoarajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

(allkirjastatud digitaalselt)  
Madis Kallas  
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)  
Aivar Rahno  
vallasekretär