



KORRALDUS

Kuressaare

17.05.2022 nr 2-3/815

Kuressaare linnas Kalevi tn 36 detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsuse 31. augusti 2021. a korraldusega nr 2-3/1393 algatati Kuressaare linnas Kalevi tn 36 detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala hõlmab Kuressaare linnas Kalevi tn 36 katastriüksust (katastritunnus 34901:003:0226, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 1320 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on kinnistu sihtotstarbe muutmine äri- ja tootmismaks, ehitusõiguse määramine kontor-laohoone ehitamiseks, ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste 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% tootmismaa. Krundile on määratud 632 m² (48% katastriüksuse pindalast) suurune hoonestusala, millele on lubatud rajada 1 äri- ja tootmisfunktsiooniga hoone. Hoone maksimaalne suurus on 478 m², kui hoone rajada kogu ulatuses mittekonsoolsena, või 632 m², 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 jalgte eärde 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 on vastavalt seletuskirja punktile 3.18.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 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 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 veebilehel 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 aramus.

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 tingimusel, et kui selleks on vajadus teha kaevetöid ja lammutada aeda, et siis taastataks kõik endisesse seisu.

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).

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 8. märtsi 2022. a korraldusega nr 2-3/336 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 08.04 - 21.04.2022. Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 11.03.2022 kirjaga nr 5-2/1582-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 09.03.2022 veebilehel, 25.03.2022 vallalehes Saaremaa Teataja ning 11.03.2022 maakonnalehes Meie Maa. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 27.04.2021 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 13.05.2022 lepingu nr 2-7.7/139-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2 ning planeerimisseaduse § 3 lõike 5 ja § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Kehtestada 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 tootmismaaks, ehitusõiguse määramine kontor-laohoone ehitamiseks, ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 3.9. järgmiselt:
 - 2.1. tehnovõrkude/hoonete/väliruumi projekteerimine;
 - 2.2. tehnovõrkude servituutide ja tee servituudiala avaliku kasutusõiguse seadmine;
 - 2.3. tehnovõrkude/hoonete/väliruumi ehituslubade/ehitusteatiste väljastamine;
 - 2.4. tehnovõrkude/hoonete rajamine;
 - 2.5. väliruumi rajamine;
 - 2.6. tehnovõrkude/hoonete/väliruumi kasutuslubade/kasutusteatiste väljastamine.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

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 teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Madis Kallas
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär