



Kuressaare Linnavolikogu

Otsus

Kuressaare

27. september 2012 nr 40

Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistute
detailplaneeringu kehtestamine

Kuressaare Linnavalitsus algatas Van Dahl Investments OÜ avalduse alusel 13.12.2004 korraldusega nr 667 Lootsi 25 ja 27 detailplaneeringu eesmärgiga kaalutleda uue elamu-, äri- ja puhkeotstarbelise maa-ala kavandamist, luua selle ruumiline struktuur, planeerida ala maastik, teed, avalik ruum ja infrastruktuurid ning seada põhimõtted edasiseks projekteerimiseks. Kuressaare Linnavalitsuse 26.02.2008 korraldusega nr 121 väljastati planeeringule täpsustatud lähteseisukohad ja suurendati planeeringuala Lootsi tn 23 kinnistu ulatuses.

20.11.2009 asjaõiguslepingu alusel on Lootsi tn 23 ja 25 kinnistute omanik Tõnis Mäerand, kes oma 17.06.2010 kirja kohaselt soovib jätkata detailplaneeringu koostamist samadel eesmärkidel. 07.08.2012 asjaõiguslepinguga omandas Tõnis Mäerand ka Lootsi tn 27 kinnistu.

Planeeringu koostamise korraldajana esitas Kuressaare Linnavalitsuse planeerimisosakond 28.08.2009 planeeringu koostajale lähtetingimuste põhjal planeeringukontseptsiooni, millele käesolev planeeringulahendus tugineb.

Planeeritav maa-ala asub Põduste jõe suudmes kahe jõeharu vahel. Planeeritav ala on ühenduslülilik idasuunas asuva Kuressaare linna puhkeala, läänesuunas asuva Loo de tammiku ja sealt jätkuva mereäärse ala ning põhjasuunas kavandatava jõeäärse puhkeala ja golfiväljaku vahel. Alal on oluline tähtsus linna silueti kujundamise seisukohalt - planeeringu kontseptsioonis on kaardistatud olulisemad kaugvaated, samuti vaated alalt lossile, lahele ja jahisadama väravatele. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd on planeeritaval alal vähendatud üldplaneeringuga mererannal 10 meetrini harilikust veepiirist ja 4 meetrini Põduste ja Tori jõe kallastel. Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd planeeringualal kattub kallasraja ulatusega.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse planeeringualale üksikelamute, korter- ja ridaelamutekrundid ning äri- ja puhkeotstarbelised alad. Detailplaneering annab avaliku ruumi põhimõttelise lahenduse, mis pikendab täna kasutusele võetud atraktiivset ranna-ala Põduste jõeni. Detailplaneeringuga antakse kruntide ehitusõigus, määratakse kruntide kasutuse sihtotstarbed. Hoonete olulisemate arhitektuurinõuete ning vajaduse korral rajatiste ehitus- ja kujundusnõuete seadmine toimub ehitusprojekti koostamisele eelneva arhitektuurivõistlusega arendusetappide kaupa. Ala kasutuselevõtt hoonestatava alana eeldab kaldakindlustuse rajamist ja maapinna täitmist absoluutkõrgusele 1,7-2,0 m vähendades miinimumini perioodiliste üleujutustega kaasneva negatiivse mõju.

Käesoleva planeeringu elluviimine on kavandatud kahes etapis:

I etapis korrigeeritakse mere ja jõe äärne rannajoon kaldakindlustuse rajamise läbi. Jõe äärse kaldakindlustuse rajamiseks tuleb küsida Kuressaare Linnavalitsusest projekteerimistingimused, enne ehitusloa taotlemist koostada kaldakindlustuse projekt ja taotleda Keskkonnaametist vee erikasutusluba. Enne kaldakindlustuse ehitusprojekti koostamist võib liita Lootsi tn 23, Lootsi tn 25 ja Lootsi tn 27 üheks krundiks, seda võib teha ka peale rannajoone korrigeerimist.

II etapis moodustatakse planeeringujärgsed krundid.

Ala on detailplaneeringuga jagatud arendusetappideks, millede elluviimise järjekord ei ole määratud. Oluline on, et üks etapp valmiks terviklikult ja et iga alustatav ehitusetapp ei häiriks juba välja ehitatud arendusetapi toimimist planeeringualal (ehitusmüra, rasketranspordi juurdepääs jms).

Planeeringuala läbib Pootsmanni tänav. Tänav saab alguse ristumisest Lootsi tänavaga ja lõpeb perspektiivsel Lootsi tn, Sõrve tee ja Aia tn ringristmikul. Kuni ringiristmiku väljaehitamiseni ristub Pootsmanni tänav Lootsi tänavaga. Pääs planeeringuala edelaossa planeeritud pereelamukruntidele on kavandatud tupiktänav Junga kaudu. Nimetatud tänavamaale on planeeritud avalikud parkimiskohad ja pääs rannapromenaadile. Olemasolevat ala läbiv kergliiklustee rekonstrueeritakse oma senisel kohal, täiendav kergliiklusteeharu rajatakse Pootsmanni tänav Põduste jõega paralleelsele tänavalõigule. Avalikult kasutatavad jalgteed on planeeringuga kavandatud pääsuna üle puhkeotstarbelise ala ja Junga tänav koridoris rannapromenaadini ning rannapromenaadil pereelamute kinnistutest jalakäijate sillani Tori jõel.

Parkimine elamukruntidel on lahendatud kruntide siseselt. Krundisisesete parkimisalade lauasfalteerimine ei ole lubatud. Parkimiskohtade arvutuse aluseks on võetud Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna normatiiv. Planeeringus ette nähtud parkimiskohtadest 183 on kavandatud kruntidel ja 38 tee ja tänav maale kavandatud parklas.

Planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisest; planeeringualale rajatavatele hoonetele ei tohi anda kasutusluba enne ala siseste teede, kommunikatsioonide, kindlustuste ja haljasalade valmimist.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada puude ja põõsaste vähimaid lubatud kauguseid hoonetest, rajatistest ja üksteisest (normi aluseks võtta EVS 843:2003) ning ohutusnõudeid.

Detailplaneeringu kehtestamise eelduseks on, et detailplaneeringust huvitatud isik on teadlik, et linnal ei ole võimalik lähiaastate eelarves investeeringuna ette näha detailplaneeringuga hõlmatud ala ja selle teenindamiseks kavandatud teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri ja avaliku linnaruumi rajatiste (edaspidi *avaliku linnaruumi rajatised*) ehitamiseks vajalikke eelarvelisi vahendeid. Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistu detailplaneeringu kehtestamiseks ja detailplaneeringujärgsete rajatiste väljaehitamise tagamiseks on kinnistute omaniku Tõnis Mäeranna ja Kuressaare linna vahel 07.08.2012 sõlmitud notariaalse lepinguga (punktides 5, 6 ja 9.2) seatud järgmised tagatised:

- Lootsi tn 23, 25 ja 27 omanik kohustub ehitama oma vahendite arvelt kinnistutele või nimetatud kinnistute jagamise teel moodustuvatele iseseisvatele kinnisasjadele avaliku linnaruumi rajatised vastavalt detailplaneeringule ja pärast linnaruumi rajatistele kasutusloa väljastamist võõrandama need tasuta linnale;
- Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistutel detailplaneeringukohase avaliku linnaruumi rajatiste väljaehitamise kohustuse tagamiseks on kinnistute omanik, juhul, kui ta võõrandab või koormab hoonestusõigusega kinnistud või kinnistute jagamise teel moodustuvad ja iseseisvate kinnistutena kinnistusraamatusse kantavad kinnisasjad, millel asuvad avaliku

linnaruumi rajatised, võtnud kohustuse üle anda muutmatul kujul rajatiste väljaehitamise kohustused uuele kinnisasjade või hoonestusõiguse omanikule. Sellekohane märges peab sisalduma kinnistu(te) võõrandamistehingus või kinnistute hoonestusõigusega koormamise tehingus. Kohustuse täitmata jätmisel on linnal õigus Tõnis Mäerannalt nõuda leppetrahvi, mille summa on võrdne rajatiste ehitamise hinnaga.

- Kinnistute Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistusraamatusse on tehtud Kuressaare linna kasuks eelmärges avaliku linnaruumi rajatistega valminud kinnisasjade omandiõiguse linnale tasuta üleandmise nõude tagamiseks.

Detailplaneeringust huvitatud isik ja Kuressaare linn teevad peale detailplaneeringu kehtestamist igakülgset koostööd planeeringu elluviimiseks. Kuressaare linnavalitsus koordineerib arhitektuurivõistluste läbiviimisega seonduvat vastavalt poolte kokkuleppele. Detailplaneeringust huvitatud isik kannab arhitektuurivõistlustega seotud kulu. Linnal on kohustus detailplaneeringu lahendusele vastava, väljaehitatud avaliku linnaruumi rajatise tasuta omandamiseks 3 kuu jooksul kinnisasjale ehitatavate rajatiste kasutusloa vormistamisest arvates.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul planeerimislahenduse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneering on kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (üldplaneeringuga).

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 24 lg 3, § 25 lg 4, 5, 7 ja § 26 lg 1, ehitusseaduse § 13, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33 ning Kuressaare linna ehitusmääruse § 4 lg 1 p 3

Kuressaare Linnavolikogu otsustab:

1. Kehtestada Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistute detailplaneering.
2. Kinnitada Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistute detailplaneeringu kehtestamise tingimused:
 - 2.1 vastavalt ehitusseaduse §-le 13 ning Kuressaare linna ehitusmääruse § 11 lõikele 4 tagab Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistute detailplaneeringukohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri ja avaliku linnaruumi rajatiste kuni planeeringujärgsete maaüksusteni Kuressaare linna ja huvitatud isiku/kinnistu omaniku Tõnis Mäeranna vahel 22.02.2012 sõlmitud detailplaneeringu koostamise ja korraldamise lepingu ning 07.08.2012 sõlmitud notariaalse lepingu punktide 5; 6 ja 9.2 kohaselt Tõnis Mäerand, kes kohustub ehitama oma vahendite arvel kinnisasjadele avaliku linnaruumi rajatised vastavalt detailplaneeringule ja pärast linnaruumi rajatistele kasutusloa väljastamist võõrandama need tasuta linnale. Valminud rajatiste linna omandisse üleandmise tagamiseks on kantud kinnistusraamatusse eelmärges. Kinnistu omanik on kohustunud juhul, kui ta võõrandab või koormab hoonestusõigusega kinnistud või kinnistute jagamise teel moodustuvad iseseisvad kinnisasjad, millel asuvad avaliku linnaruumi rajatised, üle andma muutmatul kujul rajatiste väljaehitamise kohustused uuele kinnisasjade või hoonestusõiguse omanikule. Nimetatud kohustuse täitmata jätmisel on linnal õigus Tõnis Mäerannalt nõuda leppetrahvi, mille summa on võrdne avalike linnaruumi rajatiste ehitamise hinnaga;
 - 2.2 planeeringukohase teedevõrgu, tehnilise infrastruktuuri ja avaliku linnaruumi väljaehitamise täpsustatud tingimused on esitatud detailplaneeringu elluviimise kavas.
3. Kuressaare Linnavalitsuse planeerimisosakonnal teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes Meie Maa.

4. Lootsi tn 23, 25 ja 27 kinnistute detailplaneeringu toimik on käesoleva otsuse lisa. Toimik säilitatakse linnavalitsuse planeerimisosakonnas, digitaalselt detailplaneeringute registris www.kuressaare.ee.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest ja seda on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajas (Rüütli 19, 80090 Pärnu) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Erik Keerberg
Kuressaare Linnavolikogu esimees

Saata: Planeerimisosakond 10 eks
Linna maanõunik R. Kalamees
Planeerija AS Pöyry Entec