



Kuressaare Linnavolikogu

Otsus

Kuressaare

27. veebruar 2014 nr 6

Ringtee ja Kalevi põik vahelise ala
detailplaneeringu kehtestamine

Kuressaare Linnavalitsus, võttes aluseks planeerimisosakonna ettepaneku muuta Maa-ameti 13.11.2008 taotlusega nr 6.2-3/11630 Kuressaare Linnavalitsuse 09.12.2008 korraldusega nr 698 algatatud detailplaneeringu lähtetingimusi, tühistas otstarbekusest lähtudes eelnimetatud detailplaneeringu algatamise korralduse ning algatas 06.08.2013 korraldusega nr 484 Ringtee ja Kalevi põik vahelise ala detailplaneeringu.

Planeeringuala suurus on ca 10 ha.

Planeeringuga võimaldatakse täna ehitusõigusega olev jätkuvalt riigi omandis olev ala võtta kasutusele perspektiivse äri- ja tootmisalana. Arvestades Kaitseliidu Saaremaa Maleva ruumivajadusi planeeritakse alale lisaks ettevõtluskruntidele riigikaitsemaa funktsioon.

Planeeringuga tehakse järgnevad ettepanekud:

1. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut riigikaitsemaa sihtotstarbe osas Kaitseliidule planeeritava krundi ulatuses. Planeeringuala asub üldplaneeringujärgsel ettevõtlusalal, kus lubatud sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa. Ettevõtlusala all mõistetakse keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad.

Kaitseliit on koostöös Kuressaare Linnavalitsusega tagalakeskuseks sobivat ala otsinud pikalt, vaatluse all olid mitmed jätkuvalt riigi omandis olevad reformimata maa-alad Ringtee piirkonnas. Septembris 2009 pöördus Kaitseliit Kuressaare Linnavalitsuse poole seisukoha saamiseks (26.10.2009 LV reg nr. 11-1/1526) kogu Ringtee 7 krundi (AT0411220002) vormistamiseks riigi omandisse Kaitseministeeriumi kaudu eesmärgiga võõrandada kinnistu Kaitseliidu Saaremaa Malevale tagalakeskuse rajamiseks. Lisaks linnasüdamesse kavandatud staabi- ja tagalakeskuse administratiivfunktsioonidele vajab Kaitseliit Kuressaares laokompleksi ja väliterritooriumi. Linnavalitsus leidis, et kogu ala Kaitseliidu kasutusse andmine ei vastaks linnaehituslikele eesmärkidele piirkonda eelisarendada ettevõtlusalana. Planeeringu koostamise kaudu leiti Kaitseliidu ruumivajadusele piirkonnas optimaalne lahendus ettevõtlusala ulatust oluliselt vähendamata.

Valik käesolevas planeeringus vormistatud ala kasuks langetati nii linnaehituslikel kaalutlustel piirkonna logistikat kui ka linnakujunduslikku aspekti silmas pidades – kaitseliidu väliterritoorium paigutati Ringteest eemale tagasihoidlikult ettevõtlusala südamesse väljapääsuga Kalevi põik tänavale.

2. Jagada Ringtee 7 ja Kalevi põik 9 aadressiettepanekuga jätkuvalt riigi omandis olev maa (AT0411220002 ja AT0510250081) kolmeks ehitusõigusega äri- ja tootmismaa krundiks ja üheks riigikaitsemaa krundiks;

3. Määratleda planeeringuga kavandatud äri- ja tootmismaa sihtotstarbega kruntide Põhja tn 44, Kalevi tn 7a ja Kalevi põik 9 ehitusõigus;

4. Muuta Kalevi põik 5 (34901:003:0268) kinnistu sihtotstarve äri- ja tootmistaast riigikaitsemaaks ja liita jätkuvalt riigi omandis olevast maast moodustatava riigikaitsemaa otstarbega krundiga;
5. Moodustada jätkuvalt riigi omandis olevast maast III etapis kavandatud ala läbiva tee koridori ja Kalevi põik 7 vahele iseseisev tootmiskinnistu, millele näha ette võimalus planeeringu II etapis liita Kalevi põik 7 koosseisu juhul kui liitmise taotluse esitamise hetkel on mõlemal kinnistul sama omanik.
6. Muuta Tallinna tn 85 (AT0410150100) sihtotstarve ärimaast sotsiaalmaaks eesmärgiga taotleda haljasalana munitsipaalomandisse ja kavandada liitmine kõrvalasuva Ringtee haljasala krundiga.

Käesolevas planeeringus on 3 etappi. Planeeringu I etapi lõpuks on Ringtee 7 (AT0411220002) ja Kalevi põik 9 (AT0510250081) jätkuvalt riigi omandis olev maa jagatud neljaks krundiks: äri ja tootmiskinnistud Põhja tn 44, Kalevi põik 7a ja Kalevi põik 9 ning kavandatud ehitusõiguseta krunt aadressiga Kalevi põik 5a mis planeeringu II etapis liidetakse Kalevi põik 5 kinnistuga; Kalevi põik 5 kinnistu planeeringujärgne sihtotstarve on muudetud äri- ja tootmistaast riigikaitsemaaks; Kalevi põik 7 ja 7c on liidetud; Tallinna tn 85 (AT0410150100) jätkuvalt riigi omandis olev maa vormistatakse üldmaana.

Planeeringu II etapi lõpuks on moodustatud riigikaitsemaa sihtotstarbega krunt pääsuga Kalevi põik tänavalt; Kalevi põik 7 ja Kalevi põik 7a liidetakse tingimusel, kui kinnistute liitmise taotluse esitamise hetkel on mõlemal kinnistul sama omanik.

Planeeringu III etapi realiseerimisel on planeeringujärgne krunt Põhja tn 44 võimalik jagada täiendavalt 7 äri- ja tootmistaast sihtotstarbega krundiks ja üheks transpordimaa krundiks. III etapi elluviimisest loobutakse, kui Põhja tn 44 kinnistut ei soovita jagada ja võetakse kasutusele tervikuna.

Planeeringu II etapi realiseerimisel moodustatavate kruntide juurdepääs on kavandatud olemasolevalt Kalevi põik tänavalt. Põhja tänav L4 maaüksusele varem projekteeritud tänava väljaehitamine võimaldab planeeringu II etapis moodustatava Põhja tn 44 või planeeringu III etapi realiseerimisel Põhja tn 44 jagatud kinnistute logistikat paremini korraldada võimaldades raskeveokitele otsepääsu Ringteele.

Planeeritud hoonestusalade vähim vahekaugus on 8,0 m. Ehitiste planeeritud kõrgused on valdavalt 9m, Kalevi põik 7 kinnistul vastavalt olemasolevale hoonetele 10 m planeeritud maapinnast. Juurdepääsud planeeringujärgsetele kruntidele on kavandatud valdavalt Kalevi põik tänavalt. Parkimine tuleb lahendada kruntidel vastavalt EVS 843:2003 „Linnatänavad“ äärelinna parkimismõõtmisele. Ehitusprojektide koosseisus näidatakse säilitatav ja kavandatav haljastus; haljastuse rajamise kauguste osas hoonetest, rajatistest ja üksteisest juhitud standardist EVS 843:2003 „Linnatänavad“ ning arvestada ohutusnõudeid: haljastus ei tohi takistada päästetöid jms. Istikute valikul ja haljastuse rajamisel juhitud standardist EVS 778:2001 „Ilupuude ja põõsaste istikud“.

Ehitusprojektide koosseisus näidatakse kinnistu sademeveelahendus selliselt, et ei halveneks ümbritsevate kinnistute sademeveega seotud olme. Planeeringu III etapi kruntide moodustamisel tuleb piirkonna sademeveesüsteem lahendada tee ehitusprojekti koosseisus.

Planeeritavates hoonetes tuleb tagada normatiivne müratase. Täpsed müra normtasemed elamutele, büroo ja haldushoonetele, tervishoiuasutustele jt hoonetele on toodud Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* (RTL 2002, 38, 511). Toodud müra tasemete nõudeid tuleb arvestada ehitusprojektide koostamisel.

Planeeringu elluviimist tuleb alustada vajalike kommunikatsioonide ja teede rajamisest, seejärel tuleb rajada kõrghaljastus ning viimasena hoonestus.

Jätakuvalt riigi omandis olev maa jagatakse vastavalt detailplaneeringule kruntideks.

Detailplaneeringu II etapis kavandatud Kalevi põik 7a liitmine Kalevi põik 7 ja 7c-ga üheks kinnistuks ja Kalevi tn 10a liitmine Põhja tn 44 kinnistuga saab toimuda vaid juhul, kui liidetavatel kinnistutel liitmise hetkel on üks omanik.

Detailplaneeringu III etapi elluviimine toimub vastavalt vajadusele.

Kuna Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (üldplaneering) on riigikaitsemaa sihtotstarve võimaldatud vaid asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarbe puhul, ning planeeringuala näol on tegemist üldplaneeringu kohase ettevõtlusalaga, on kavandatud planeering planeeritud riigikaitsemaa funktsiooni osas üldplaneeringut muutev.

Detailplaneeringu avalikul väljapanekul planeerimislahenduse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 24 lg 3 ja lg 6, § 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 o t s u s t a b:

1. Kehtestada Ringtee ja Kalevi põik vahelise ala detailplaneering.
2. Ringtee ja Kalevi põik vahelise ala detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad kehtetuks järgmised detailplaneeringud käesolevas planeeringus planeeritud maa-ala osas:
 - 2.1 Kuressaare Linnavolikogu 28.02.2002 otsusega nr 17 kehtestatud Tallinna 67, 77, 79 ja Kalevi Põik 6 detailplaneering. OÜ Klotoid töö nr 0601-03.
Kalevi põik ja Tallinna tn vahele on planeeritud uus tänav kulgevana üle Tallinn tn 79 krundi.
 - 2.2 Kuressaare Linnavolikogu 16.02.2006 otsusega nr 12 kehtestatud Ringtee 7 tänavate maa-ala detailplaneering. OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt, töö nr T-105-05.
Planeeritud on kaks perspektiivset linna tänavat – Põhja tänav maatükk 4 ja Kalevi põik maatükk 2 ja Ringtee äärne, üldkasutatav haljasala. Ehitusõigus on määratletud Kalevi põik 5 krundile.
 - 2.3 Kuressaare Linnavolikogu 21.08.2003 otsusega nr 49 kehtestatud Tallinna 81 detailplaneering. OÜ Klotoid, töö nr 0603-036.
 - 2.4 Kuressaare Linnavolikogu 23.08.2001 otsusega nr 83 kehtestatud Kalevi Põik 3 detailplaneering. Ösel Plan, töö nr 8-01.
Mõjutab koostatavat detailplaneeringut - piiriäärse angaari tõttu suureneb Ringtee 7 alale mõjuv ehituspiiranguga ala.
 - 2.5 Kuressaare Linnavolikogu 20.12.2001 otsusega nr 115 kehtestatud Kalevi Põik 7 detailplaneering. Ösel Plan, töö nr 22-01.
Mõjutab koostatavat detailplaneeringut - olemasolevad hooned krundi edelapiiri ääres suurendavad ehituspiiranguga ala Kalevi põik 5 krundi kirdepiiri ääres.
 - 2.6 Kuressaare Linnavolikogu 22.11.2007 otsusega nr 71 kehtestatud Kalevi tn 26 detailplaneering. OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt, T-163-06.
Kalevi tn 26 kinnistule on planeeritud ca 7800m² ehitusaluse pinnaga ärihoone ehitusmaterjalide ja kodutarvete müügiks. Lisaks on määratud Põhja tänava pikenduse maa-ala. Klientide juurdepääs Põhja tänavalt, veoautode jurdepääs Kalevi tänavalt. Hoone elektriga varustamiseks on planeeritud kõrgepingekaabel Kalevi tn 10a paiknevast alajaamast kulgevana üle Ringtee 7 maa-ala. Kaablikaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablit.
3. Detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanalisatsiooni väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab

planeeringu elluviimisest huvitatud isik oma vahendite arvel, kui omavalitsus ja ehitusloa taotleja ei lepi kokku teisiti.

4. Kuressaare Linnavalitsuse planeerimisosakonnal teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes Meie Maa.
5. Ringtee ja Kalevi põik vahelise ala detailplaneeringu toimik on käesoleva otsuse lisa. Toimik säilitatakse linnavalitsuse planeerimisosakonnas, digitaalselt www.kuressaare.ee detailplaneeringute registris.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisest ja seda on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajas (Rüütli 19, 80090 Pärnu) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Toomas Takkis
Kuressaare Linnavolikogu esimees

Saata: Planeerimisosakond 14 eks
Linna maanõunik R. Kalamees