



Kuressaare Linnavolikogu

Otsus

Kuressaare

23.jaanuar 2014 nr 3

Ravila tn 23
detailplaneeringu kehtestamine

Kuressaare Linnavalitsus algatas 20.03.2012 korraldusega nr 124 Ravila tn 23 detailplaneeringu, eesmärgiga kavandada pereelamuala, luua selle ruumiline struktuur, planeerida ala maastik, teed, avalik ruum ja infrastruktuur ning seada põhimõtted edasiseks projekteerimiseks. Planeeritava maa-ala suurus on ca 4,5 ha.

Linna üks suurimaid väljakutseid on kvaliteetse, konkurentsieelisega reaalse kinnisvarapakkumise tagamine linnas sees. Ravila tn 23 detailplaneeringualal on võrreldes täna paberil olevate, kuid välja ehitamata elamualadega selge eelis: asukoht olemasolevas linnaruumis, lähedalasuvad kommunikatsioonid ja soodsad ehitustingimused.

Ravila tn 23 on jätkuvalt riigiomandis olev maa, varem garaažide varemetega kaetud ja lagunened asfaltplatsidega endine NL armee õhukaitseväeosa automajandi territoorium, mis kultiveeriti 2012. aasta sügisel ja on täna elementaarselt heakorrastatud. Planeeringuga kavandatakse moodustada 20 pereelamu krunti, 3 transpordimaa krunti, 1 ärimaa krunt, 1 üldkasutatava maa krunt, 1 tootmismaa krunt ja 1 krunt, kus 60% kavandatud kasutusotstarbest moodustab tootmismaa ja 40% ärimaa. Äri- ja tootmismaa sihtotstarbed on määratud planeeringuga kavandatud juurde erastatavatele kruntidele.

Kavandatud pereelamukruntidele on planeeritud ehitusõigus kuni 8,5 m kõrguste ja ehitusaluse pinnaga kuni 250 m² elamute ning abihoonete ehitamiseks. Hoonestusalad ja hoonete paiknemine alal on planeeritud arvestades võimalusega suunata eluruumid lõunakaarde, paigaldada päikeseküttesüsteeme ja kasutada passiivseid konstruktsioonivõtteid energiasäästu tagamiseks. Hoonete arhitektuurinõuded täpsustatakse Kuressaare Linnavalitsuse planeerimisosakonnaga enne projekteerimise alustamist, igal konkreetset juhul otsustatakse, kas väljastatakse arhitektuurset ja ehituslike lisatingimused, projekteerida saab detailplaneeringu alusel ning arhitektuursete ja ehituslike lisatingimustena käsitletakse kooskõlastatud eskiisprojekti.

Ala läbivad Ravila, Paju ja planeeritud Ravila põik tänavad. Tänavad on planeeritud kuni 5,5 m laiuse muldega, ja pinnatud kattega. Paju tänava ja Ravila tänava ühendus planeeringualal on kavandatud uue tänava kaudu ala põhjaosas. Planeeringuga on tehtud ettepanek anda planeeritud tänavale nimeks Ravila põik.

Parkimine on lahendatud kruntidel. Olemasolev kõrghaljastus alal puudub. Tekitamaks elamurajooni ning äri- ja tootmishoonete vahele haljastusega visuaalset eraldust, näeb planeeringulahendus ette Ravila tänava haljastamist kasvutingimustele sobivalt ja kaheindelisena. Planeeringualal tuleb esmalt teostada tööd tehnoorkude ja pinnasega, seejärel rajada kõrghaljastus enne ala hoonestamist.

Kuigi seadusega lasub omavalitsusel infrastruktuuri väljaehitamise kohustus teede, tänavavalgustuse ja sadevee osas, kehtestatakse käesolev planeering teadmiseks, et omavalitsuse asemel kannab infrastruktuuri rajamise kulud planeeringu elluviimisest huvitatud isik. Linnaeelarves vastavaid vahendeid planeeritud ei ole. Maa-amet müüb enampakkumise korras 20 pereelamu krunti ja 2 transpordimaa krunti tervikvarana. Kinnistute ostjal lasub kohustus oma vahendite arvelt rajada planeeringujärgsed kommunikatsioonid. Linnal on kohustus väljaehitatud kommunikatsioonidega transpordimaa krundid üle võtta ja tagada hooldus eksploatatsioonis.

Kehtiv üldplaneering, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1, määrab Paju tänavast Põduste jõe poole jääva ala juhtotstarbeks haljasmaa ning Ravila tänava, Ravila põik tänava ja Paju tänava vahelise ala juhtotstarbeks ärimaa. Detailplaneeringuga on muudetud haljasmaa juhtotstarve 0,8 ha ulatuses elamumaaks ning ärimaa juhtotstarve 0,1 ha ulatuses elamumaaks. Üldplaneering annab eelkõige ala tänavatestruktuuri ja haljasriba põhimõtte planeeritava elamurajooni ja olemasolevate ettevõtluskruuntide vahele. Koostöös maaomanikuga – riigimaa valdaja Keskkonnaministeeriumi volitatud esindaja Maa-Ametiga on arutatud piirkonna väljaarendamise võimalusi ja detailplaneeringuga täpsustatud, sh. muudetud üldplaneeringu lahendust maakasutuse juhtfunktsioonide osas 0,9 ha ulatuses selliselt, et planeeritud elamurajoon oleks võimalikult terviklik ja kasutaks optimaalselt rajatavat tänavatevõrku. Loobutud on ärimaa funktsioonist alal ja elamukrundid on planeeritud Paju tänava mõlemale küljele, sh. üldplaneeringujärgsele haljasmaale Põduste luha hoiuala piiril.

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 Ravila tn 23 detailplaneering.
2. Ravila tn 23 detailplaneeringu kehtestamisel muutuvad kehtetuks Kuressaare Linnavolikogu 28. märtsi 1996 otsusega nr 21 ja Kuressaare Linnavalitsuse 31. märtsi 1997 korraldusega nr 237 kehtestatud "Aia tänava endise sõjaväeosa detailplaneerimisprojekt", Kuressaare Linnavolikogu 25. septembri 2009 otsusega nr 56 kehtestatud "Aia 49, 49a ja 49b detailplaneering" ja Kuressaare Linnavolikogu 24. jaanuari 2002 otsusega nr 6 kehtestatud „Ravila tn 14 detailplaneering“ käesolevas planeeringus planeeritud maa-ala osas.
3. Detailplaneeringuga muudetakse planeeritud maa-ala ulatuses Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012 otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kohane haljasmaa juhtotstarve 0,8 ha ulatuses elamumaaks ning ärimaa juhtotstarve 0,1 ha ulatuses elamumaaks.
4. Detailplaneeringukohase avalikult kasutatava tee, üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja vihmaveekanaliseerimise väljaehitamise kuni ehitusloale märgitud maaüksuseni tagab planeeringu elluviimisest huvitatud isik oma vahendite arvel, kui linnavalitsus ja ehitusloa taotleja ei lepi kokku teisiti.

5. Kuressaare Linnavalitsuse planeerimisosakonnal teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes Meie Maa.
6. Ravila tn 23 detailplaneeringu toimik on käesoleva otsuse lisa. Toimik säilitatakse linnavalitsuse planeerimisosakonnas, digitaalselt www.kuressaare.ee detailplaneeringute registris.
7. Otsus jõustub teatavastegemisest ja seda on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajas (Rüütli 19, 80090 Pärnu) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.


Toomas Takkis
Kuressaare Linnavolikogu esimees

Saata: Planeerimisosakond 31 eks
Linna maanõunik R. Kalamees


Ärakiri/Fotoärakiri õige
Kuressaare Linnavalitsus
Sekretär

Kelen Maruola 
"27" jaanuar 2019 a.