



Kuressaare Linnavalikogu

Otsus

Kuressaare

25. aprill 2013 nr 14

Staadioni tn 9
detailplaneeringu kehtestamine

Kuressaare Linnavalitsus algatas 19.06.2012 korraldusega nr 333. Staadioni tn 9 detailplaneeringu eesmärgiga määrata Staadioni tn 9 kinnistu piirid, täpsustada hoonestustingimused ja anda Staadioni tn 9 ja Kalda pst 1 muuli osas merepiiri ettepanek, arvestades kaldakindlustuse planeerimist.

Planeeritav ala asub Kuressaare linna puhkealal linna lõunaosas Kuressaare vanalinna muinsuskaitseala kaitsevööndis, piirnedes läänest Kuressaare lahega, lõunast Staadioni tn 7 puhkeotstarbelise üldkasutatava kinnistuga, idast Staadioni tänava kinnistuga ja põhjast Kuressaare linna puhkeala Kalda pst 1 kinnistuga.

Planeeringuga määratakse tingimused hotellikompleksi ja funktsionaalse kallasraja kavandamiseks rekonstrueeritava linnastaadioni ja Kuressaare lahe vahelisele madalale alale eesmärgiga rikastada puhkeala kasutusvõimalusi.

Staadioni tn 9 kasutuselevõtt, ulatuslik täitmine ja kaldakindlustuse rajamine võimaldab avada vaated staadionalalt lahele, laiendada ja rikastada puhkeala kasutusvõimalusi ja tõsta piirneva Väike-Roomassaare loodusala atraktiivsust.

Planeeringulahendus näeb ette kahekordse hotelli rajamise. Hoone suurim lubatud ehitusalune pind 5400 m², suurim lubatud kõrgus +11 m absoluutkõrgust merepinnast, hoonete suurim lubatud arv lahtine.

Staadioni tn 9 detailplaneeringuga ei kavandata muudatusi piirkonda planeeritud tehnovarustusse, mis on lahendatud Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu kommunikatsioonide osas (Klotoid OÜ projektbüroo töö nr 5110-19).

Staadioni tn 9 juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt on kavandatud Väike-Roomassaare detailplaneeringuga ja ehitatakse välja linnastaadioni rekonstrueerimisel. Parkimine tuleb lahendada kinnistul vastavalt EVS 843:2003 äärelinna normatiivile. Hotelli puhul 1 parkimiskoht 100 m² brutopinna kohta.

Planeeringu I etapis tehakse ettepanek muuta kinnistute Staadioni tn 9 ja Kalda pst 1 merepoolset piiri. Staadioni tn 9 kinnistu piiri muutmine suurendab krunti 5334 m² võrra, Kalda pst 1 kinnistu suureneb 29 m² võrra.

Planeeringu II etapis jagatakse muudetud merepiiriga Staadioni tn 9 kinnistu kaheks krundiks. Suurem, ehitusõigusega krunt jääb aadressiga Staadioni tn 9. Väiksem 10 m laiune maariba merepiiril on planeeringus kuni kohanime seadusjärgse määramiseni tähistatud nimega Kallasraja krunt.

Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu lahendus nägi ette Supluse pst 2 kinnistu kaotamise iseseisva katastriüksusena ja selle liitmise Kalda pst 1. koosseisu. Kuna käesoleva planeeringu menetluse ajaks ei ole Väike-Roomassaare poolsaare detailplaneeringu kohaseid maakorralduslikke toiminguid tehtud, kajastatakse vajalikku liitmist käesolevas planeeringus. Detailplaneeringu kehtestamise järel viiakse läbi avalik konkurss leidmaks hoonestaja, kelle ülesandeks on detailplaneeringuga kavandatud ehitusõiguse realiseerimine ja hoonestusala ümbritseva avaliku ruumi väljaehitamine.

Sobiva arhitektuurse lahenduse saamiseks hotellikompleksile ja planeeringuga hõlmatud osale puhkealast korraldab arendaja koostöös linnaga arhitektuurivõistluse. Arhitektuurivõistluse võidutöö alusel tellib hoonestaja planeeritud hoonestuse ja ümbritseva avaliku ruumi projektlahenduse, mille realiseerib hoonestusõiguslepingus sätestatud tähtajaks.

Hoonestusõiguse realiseerimise esimeses etapis rajab hoonestaja kaldakindlustuse ja täidab planeeringujärgsed kinnistud. Peale kaldakindlustuse valmimist saab tellida katastriüksuse mõõtmise ja moodustada uue kujuga katastriüksused.

Ranna kindlustusrajatise rajamiseks on vajalik veeseaduse § 8 lg 2 p 6 ja 7 alusel Keskkonnaametis taotleda vee erikasutusluba.

Vastavalt veeseaduse § 22³ lg 1 tuleb avaliku veekogu koormamisel kaldaga püsivalt ühendatud ehitisega, kui sellega kaasneb kaldakinnisasja suurenemine, kaldakinnisasja omanikul maksta riigile ühekordset tasu, mille suurus on 1/2 juurde tekkinud maismaa maksustamishinnast. Juurde tekkinud maismaa maksustamishinna arvutamise aluseks on kaldakinnisasja maksustamishind.

Peale katastriüksuste moodustamist ja kinnistusraamatusse kandmist saab linn väljastada ehitusload planeeringukohaste hoonete ehitamiseks.

Detailplaneering vastab lähteseisukohtadele ja on nõuetekohaselt koostatud. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul planeerimislahenduse kohta ettepanekuid ja vastuväiteid ei esitatud. Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Lähtudes celtoodust 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 o t s u s t a b:

1. Kehtestada Staadioni tn 9 detailplaneering.
2. Kuressaare Linnavalitsuse planeerimisosakonnal teatada detailplaneeringu kehtestamisest ajalehes Meie Maa.
3. Staadioni tn 9 detailplaneeringu toimik on käesoleva otsuse lisa. Toimik säilitatakse linnavalitsuse planeerimisosakonnas, digitaalselt www.kuressaare.ee detailplaneeringute registris.

4. Otsus jõustub teatavastegemisest ja seda on võimalik vaidlustada Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajas (Rüütli 19, 80090 Pärnu) 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavastegemisest.



Erik Keerberg
Kuressaare Linnavolikogu esimees

Saata: Planeerimisosakond 4 eks
Maanõunik R. Kalamees



Ärakiri/Fotoärakiri õige
Kuressaare Linnavalitsus
Sekretär

"29" 04 2013.a.