



## KORRALDUS

Kuressaare

22.03.2022 nr 2-3/424

### **Mändjala külas Männivälja detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Lääne-Saare Vallavalitsuse 14. juuni 2017. a korraldusega nr 2-3/17/235 algatati Mändjala külas Männivälja detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Mändjala külas ja hõlmab elamumaa sihtotstarbega Männivälja tee 1 (katastritunnus 34801:008:0552), Männivälja tee 2 (katastritunnus 34801:008:0558), Männivälja tee 3 (katastritunnus 34801:008:0553), Männivälja tee 4 (katastritunnus 34801:008:0559), Männivälja tee 5 (katastritunnus 34801:008:0554), Männivälja tee 6 (katastritunnus 34801:008:0560), Männivälja tee 7 (katastritunnus 34801:008:0555), Männivälja tee 8 (katastritunnus 34801:008:0561), Männivälja tee 9 (katastritunnus 34801:008:0556), Männivälja tee 10 (katastritunnus 34801:008:0562) ja Männivälja tee 11 (katastritunnus 34801:008:05527) katastriüksuseid, transpordimaa sihtotstarbega Männivälja tee katastriüksust (katastritunnus 34801:008:0551) ja osaliselt maatulundusmaa sihtotstarbega Kadariku (katastritunnus 34801:008:0341), Armani (katastritunnus 34801:008:0351) ja Holgeri (katastritunnus 34801:008:0422) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate elamumaa maaüksuste jagamine, ehitusõiguse määramine, teede ning liikluskorralduse planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Detailplaneeringuga krunditakse ümber olemasolevad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused nii, et alale moodustatakse kokku 21 elamumaa katastriüksust, üks transpordimaa katastriüksus, üks üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksus ning üks tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus. Elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste suurused jäävad vahemikku 2839 - 6883 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga on näidatud lubatud hoonestusalad planeeritavatele kruntidele koos ehitusõigusega. Hoonestusalad on määratud maksimaalse suurusega, kuna see võimaldab säästa suuremaid ja väärtuslikumaid puid valides nende vahel hoonete jaoks sobivad kohad. Maksimaalne ehitisealune pind on 250 m<sup>2</sup> (lisaks on lubatud rajada kuni 2 kuni 20 m<sup>2</sup> suurust väikeehitist). Lubatud hoonete suurim arv on 3 (lisaks 2 väikeehitist), kõrgus elamul kuni 8 m, abihoonetel kuni 6 m, elamu korruselisus 1 põhikorrus ja 1 katusekorrus. Kruntidel 1 kuni 6 ja kruntidel 17 kuni 21 on lubatud katuse kalle 30° ja kruntidel 7 kuni 16 katuse kalle 45° (ühel krundil kasutada sama katusekallet). Üldkasutatava maa katastriüksusele on lubatud rajada külaplatsi jaoks vajalikke rajatisi (nt külakiik, lõkkeplats, varjualune), puurkaev ning alajaam.

Piirete rajamine on lubatud nii katastriüksuse piirile kui ka õueala ümber. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,2 m, kiviaedadel 0,9 m. Pinnast võib tõsta ainult elamuga piirneval alal, nii et ei kahjustaks säilitatavate metsaalal olevate puude kasvutingimusi. Raiete plaan tuleb täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või

puudegrupid, lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil. Hoone paigutamiseks tuleb eelistada olemasolevaid lagendikke. Keelatud on lageraie ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine. Raie on lubatud vaid hoonete ja teede vahetul ehitusalal. Olemasolevad kuivenduskraavid säilitatakse ja korrastatakse ning kahjustatud ei tohi saada naaberkinnistute kuivenduse toime.

Juurdepäas planeeringualale on Kuressaare-Sääre tugimaanteelt nr 77, sealt edasi mööda Leebemetsa teed (kohalik tee nr 2700038), Ohaka teed (tee nr 2700037) ja Tiitsumetsa taluteed (tee nr 2700581). Ohaka tee kulgeb osaliselt Holgeri maaüksusel ning osaliselt Armanni maaüksusel (eratee). Tiitsumetsa talutee kulgeb väikeses ulatuses Kadariku maaüksusel ning põhiliselt Männivälja tee maaüksusel ja on kogu ulatuses eratee. Juurdepääsu tagamiseks planeeritavale alale on seatud Armanni (34801:008:0351) ja Holgeri kinnistule (34801:008:0422) – Ohaka tee - ning Kadariku kinnistule (34801:008:0341) - Tiitsumetsa talutee – tähtajatud servituudid planeeritavate kinnistute kasuks. Edaspidi on võimalus vallaga kokkuleppel määrata nimetatud teed avalikuks kasutuseks. Männivälja arendaja renoveerib Ohaka tee ning osaliselt Tiitsumetsa talutee kokkuleppel tee omanikega nõuetekohaseks. Teedele on kavandatud tolmuva kate. Männivälja tee on kavandatud avaliku kasutusega ja antakse võimaluse korral pärast rajamist valla omandisse. Leebemetsa tee tuleb koostöös omavalitsuse ja lähipiirkonna arendajatega renoveerida nõuetekohaseks. Parkimine tuleb lahendada planeeritaval alal krundisiselt.

Männivälja ning Vana-Värava arenduste elluviimisega suureneb Leebemetsa teel liiklussagedus. Seletuskirjas on toodud Leebemetsa tee liikluskõrge analüüs. Planeeringuga kavandatu elluviimisel suureneb Leebemetsa tee lõigul Ohaka tee - Kuressaare-Sääre tee liiklussagedus põhiliselt hommikul ja õhtusel tipptunnil. Männivälja tee detailplaneeringuga lisandub olemasolevatele maksimaalselt 42 sõiduauto ööpäevas. Leebemetsa tee eeldatav liiklussagedus ei ületa 100 sõiduauto ööpäevas. Lähtuvalt eeltoodust ei suurene Leebemetsa teel liiklussagedus oluliselt ning tee rekonstrueerimisel nõuetele vastavaks ei mõjuta liikluskoormuse suurenemine tee läbilaskevõimet.

Servituutide seadmise vajadus: planeeritud on puurkaevu hooldusala, kanalisatsiooni reoveepumpla, alajaam, madalpinge maakaabel, keskpinge maakaabel, veetorustik, kanalisatsioonitorustik, tuletõrjervee mahuti ja juurdepääsutee.

Elektrivarustuse tagamiseks tuleb planeeringualale rajada uus alajaam, planeeritava alajaama toide on ette nähtud maakaabelliiniga olemasolevast Reio alajaamast. Veevarustus tagatakse kruntidele positsiooniga 23 ja 24 rajatavate puurkaevude baasil, millest võetakse vett vastavalt kümne ja üheteistkümne krundi tarbeks. Ühispuurkaevude haldamine toimub maaomanike (kaevu kasutajate) omavahelisel kokkuleppel (krundi ostuga omandab uus omanik ka mõttelise osa kruntidest pos 23 ja 24). Kanalisatsioon ühendatakse olemasoleva ühiskanalisatsioonivõrguga, mille liitumispunkt asub Mändjala kergtee T18 kinnistul. Liitumistorustik on planeeritud kulgemisega mööda Leebemetsa teed. Kanalisatsioonitorustik tuleb projekteerida tervikliku lahendusena Vana-Värava ja Männivälja tee arendustel ühine. Sadeveed suunatakse olemasolevatesse kraavidesse. Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump). Metsaga kaetud kruntidel on lubatud rajada vaid puuraukudega maaküttesüsteemid.

## **B. Kehtiv üldplaneering**

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuar 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) asub planeeringuala pereelamute ala juhtotstarbega alal. Pereelamute ala all mõistetakse ühepereelamumaad kompaktses hoonestuses aladel ja kinnistute jagamiseks mitmeks iseseisvaks

katastriüksuseks koostatakse detailplaneering. Ühisplaneeringuga lisakitsendusi seatud ei ole. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringuga.

### C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati Lääne-Saare valla kodulehel, Kaarma piirkonnalehes Põhjatäht 21.06.2017, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 19.06.2017 ning menetlusosalisi teavitati kirjalikult 19.06.2017 ja 20.06.2017.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 22.08.2019 kirjaga nr 5-2/5388-1. Määratud tähtjaks esitati üks vastuväide Armanni (katastritunnus 34801:008:0351) ja Madise (katastritunnus 34801:008:0350) katastriüksuste omanike esindaja poolt. Kokkuvõttes oli esitatud vastuväidete sisu alljärgnev:

*1. Kavandatav juurdepääsutee üle Armanni kinnistu rikub Gracile Projekti õigusi. Gracile Projekt ei nõustu planeeringulahendusega, milles nähakse ette Männivälja tee kinnistutele juurdepääs Leebemetsa teelt üle Holgeri ja Armanni kinnistutel asuva tee. Puudub alus servituudi tähtaja või tasu tingimuse täpsustamiseks detailplaneeringus. Soovitatakse juurdepääs lahendada Vana-Värava detailplaneeringus rajatava tee kaudu. Armanni kinnistu väärtus väheneb.*

*2. Detailplaneeringuga elamukruntide lisandumine ning kavandatav juurdepääsutee üle Armanni kinnistu rikub Toomas Linamäe kui vahetu naabri õigusi. Lisanduvate autode hulk on kahekordne ja mõju Madise kinnistule ja seal puhkavatele ja elavatele isikutele on suurem. Kahjulike mõjutuste lisandumisel ei saa välistada ka negatiivset mõju Madise kinnistu väärtusele.*

*3. Puudub reaalne vajadus täiendavate elamukruntide järele. Kavandatavad elamukinnistute suurused on liialt väikesed.*

Saaremaa vald vastas arvamusele 14.10.2019 kirjaga nr 5-2/5388-3, kus leidis:

1. Vastavalt Männivälja planeeringulahendusele on juurdepääs määratud üle avaliku kasutusega Leebemetsa tee (tee nr 2700038) ning seejärel mööda erateid (Ohaka tee nr 2700037 ja Tiitsumetsa talutee nr 2700581). Ohaka tee kulgeb üle Holgeri ja Armanni katastriüksuste. Holgeri kinnistu omanikud on sõlminud Männivälja tee kruntide omanikega kirjalikult eelkokkuleppe Holgeri kinnistul asuva tee kasutamiseks. Lisaks on 2 kaasomanikku sõlminud 2006. aastal Kaarma vallaga lihtkirjaliku kokkuleppe Holgeri kinnistul asuva tee avalikuks kasutamiseks.

Detailplaneeringu üheks ülesandeks on planeerimisseaduse § 128 lõike 1 punkti 17 alusel servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine. Tulenevalt eelnevast on detailplaneeringuga määratud teeservituudi seadmiseks servituudiala ja avaliku kasutuse seadmise võimalus. Nõustume Teie väitega, et detailplaneeringuga ei määrata servituudi seadmise sisu ning palume planeerijal tasu ja tähtaja tingimused detailplaneeringust eemaldada.

Lääne-Saare Vallavalitsus küsis Teilt Vana-Värava detailplaneeringu menetluses 12.12.2017 kirjaga nr 7-2/17/126-1 seisukohta, sh tingimusi Armanni katastriüksusel asuva tee kasutamiseks. Eelnimetatud kirjas tuuakse välja ka RAS Maaparandusprojekti poolt koostatud Mändjala küla maakorralduskava, kus Armanni ja Holgeri maaüksustel asuv juurdepääsutee määratud servituudiga külateeks. Eelnimetatud kirjale vallavalitsus vastust saanud ei ole. Lisaks maakorralduskavale on Armanni ja Holgeri katastriüksuseid läbiv tee kantud Nõukogude Liidu topograafilisele aluskaardile (1988).

Vana-Värava detailplaneering kehtestati Teie vastuväiteid arvestamata ning planeeringualale juurdepääsu Männivälja tee kruntidele planeeritud ei ole. Seega ei ole käesoleval hetkel Vana- Värava planeeringulahendust muutmata võimalik Vana-Värava katastriüksusele juurdepääsuteed planeerida.

Kohaliku omavalitsuse ülesanne on kaaluda erinevate planeerimismenetluses osalejate huvisid ning milliste kinnistute kaudu on juurdepääsu võimaldamine mõistlik. Vallavalitsus on jätkuvalt seisukohal, et Männivälja tee kruntidele juurdepääsuks on kõige otstarbekam kasutada Holgeri ja Armanni katastriüksustel asuvat teed. Teed on kasutatud ilma kokkulepeteta väljakujunenud tava järgi aastakümneid. Vallavalitsus teeb jätkuvalt ettepaneku tee määramiseks avalikult kasutatavaks. Kui Te sellega ei nõustu ning servituudi määramiseks ka Männivälja tee kruntide omanikega kokkuleppele ei jõua, määrab asjaõigusseaduse 156 lõike 1 kohaselt juurdepääsu kohus. Juurdepääsutee kasutamiseks läbirääkimiste alustamiseks palume Teiepoolseid seisukohti, kas eelistate eratee määrata avalikult kasutatavaks või sõlmida Männivälja tee kruntide omanikega servituudilepingu.

Lisaks oleme seisukohal, et Armanni kinnistu väärtuse kahanemine kinnistut läbiva tee kasutamiseks juurdepääsuks on subjektiivne. Turuväärtus ehk hind on mõiste, mida kasutatakse vara eest küsitud, pakutud või tasutud summa väljendamiseks. Olenemata juriidiliste kokkulepete puudumisest kasutatakse Armanni katastriüksusel asuvat juurdepääsuteed käesoleval hetkel igapäevaselt. Samuti jääb arusaamatuks väide, et Armanni kinnistu kasutamine puhkealana kahaneb. Vastavalt planeerimisseaduse § 74 lõikele 1 määratakse valla territooriumi või selle osa ruumilise arengu põhimõtted üldplaneeringuga. Vastavalt alal kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardile asub Armanni kinnistu haljasmaal, kus on eeldatud, et alade kasutamine põhineb väljakujunenud väärtustel- põllumaad haritakse põllumaana, metsamaadel majandatakse metsa. Tulenevalt eelnevast ei piirata Armanni kinnistu olemasolevat maakasutust, st metsa majandamist.

2. Madise kinnistu piirneb avalikult kasutava valla teega. Munitsipaalomandis olev Leebemetsa tee on avalikult kasutatav tee ja selles seisund vastab Majandus-ja taristuministri 14.07.2015 määrusega nr 92 „Tee seisundinõuded“ kehtestatud tasemele. Vastavalt ehitusseadustiku § 92 lõikele 5 võib avalikult kasutatavat teed kasutada igäuks õigusaktides sätestatud piiranguid järgides. Avalikult kasutatava tee kasutamiseks ei ole vallavalitsus piiranguid seadnud, seega ei ole teed kasutavate autode arv piiratud.

Madise kinnistul asuv hoonestus asub Leebemetsa tee ja Ohaka tee ristumiskohast (lähim tee, mis on planeeritud juurdepääsuks Männivälja tee kruntidele) ca 100 m kaugusel. Tee ja hoonete vahel on müra summutav puhver kõrghaljastuse näol. Tulenevalt eelnevast on vähetõenäoline, et planeeritava tegevuse mõjul suureneks müra Madise kinnistul niivõrd, et läheks vastuollu Sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.

3. Vastavalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikele 1 on omavalitsuse ülesanne korraldada vallas ruumilist planeerimist. Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala planeeritaval pereelamute alal, mis on ühisplaneeringu mõistes kompaktse hoonestusega ala. Pereelamute aladel minimaalset krundi suurust määratud ei ole. Vallavalitsus on seisukohal, et planeeringuga planeeritud erineva suurusega krundid loovad võimaluse tulevasel maaomanikul valida privaatsem ja kõrghaljastusega krunt või lagedam ja väiksem krunt. Selline krundijaotus arvestab olemasolevat looduslikku olukorda ja on keskkonnale vähem koormav. Samuti on krundijaotus kooskõlas piirkonnas väljakujunenud krundijaotusega, kuna Mändjala külas on kehtestatud mitmeid sarnase krundisuurusega detailplaneeringuid. Samuti toetab väiksemate kruntide planeerimist ühiste puurkaevude rajamine ning tsentraalse kanalisatsioonivõrguga liitumine.

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et esitatud vastuväited ei ole põhjendatud. Vallavalitsus palub esitada omapoolsed tingimused Armanni katastriüksusel asuva tee avalikult kasutamiseks määramiseks või teeservituudi sõlmimiseks Männivälja teel asuvate kruntidele juurdepääsuks.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Põllumajandusamet 22.08.2019 kirjaga nr 14.5-1/1465-1 ja Päästeamet 13.09.2019 kirjaga nr 7.2-3.410051-2. Peale seda detailplaneeringu menetlus seiskus ja planeeringut vastu ei võetud. 14.02.2022 esitati täiendatud detailplaneering Põllumajandus- ja Toiduametile ning Päästeametile teistkordselt kooskõlastamiseks. Päästeamet oma 17.03.2022 kirjaga nr 7.2-3.4908-4 kooskõlastas detailplaneeringu (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2482-2022-2). Põllumajandus- ja Toiduamet määratud tähtjaks kooskõlastust ei esitanud. Kui kooskõlastaja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd järgmiste asutustega: Elektrilevi OÜ (14.02.2022 kooskõlastus nr 6147886524) ja AS Kuressaare Veevõrk (planeeringulahendus digiallkirjastatud 16.02.2022).

#### **D. Kokkuvõte**

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 4.12. järgmiselt:

1. kinnistute kruntimine ja vajalike notariaalsete servituutide seadmine;
2. arendaja rajab (rekonstrueerib) juurdepääsuteed ja vajalikud kommunikatsioonid-ühiskanalisatsioon, -veevõrk, elektrivarustus - kuni krundipiirini vastavalt detailplaneeringule ja nendele seatakse vajadusel servituudid (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
3. hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba). Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.

Elamute ehituslubade aluseks on iga krundi seisukohalt eraldi vaadeldav juurdepääsutee, ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni ning elektrivarustuse olemasolu – süsteemid peavad olema välja ehitatud konkreetse elamu tarbeks krundi piirini. Tehnovõrkude ja teede (k.a. sissesõidud koos trüüpidega) rajamise kulud krundipiirini katab arendaja.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Mändjala külas Männivälja detailplaneering (Kompro OÜ töö nr T - 1956, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on olemasolevate elamumaa maaüksuste jagamine, ehitusõiguse määramine, teede ning liikluskorralduse planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

(digitaalselt allkirjastatud)  
Madis Kallas  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)  
Aivar Rahno  
vallasekretär