



KORRALDUS

Kuressaare

25.01.2022 nr 2-3/105

Sikassaare külas Männimetsa ja Põlluvahe detailplaneeringu kehtestamine

Lääne-Saare Vallavalitsuse 8. jaanuari 2015. a korraldusega nr 17 algatati Sikassaare külas Männimetsa ja Põlluvahe detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Sikassaare külas ja hõlmab transpordimaa sihtotstarbega Männimetsa tänav (katastritunnusega 27003:001:0221), elamumaa sihtotstarbega Männimetsa tn 1 (katastritunnusega 27003:001:0224), Männimetsa tn 2 (katastritunnusega 27003:001:0225), Männimetsa tn 3 (katastritunnusega 27003:001:0226), Männimetsa tn 4 (katastritunnusega 27003:001:0227), Männimetsa tn 5 (katastritunnusega 27003:001:0228), Männimetsa tn 6 (katastritunnusega 27003:001:0229), Männimetsa tn 8 (katastritunnusega 27003:001:0231), Männimetsa tn 10 (katastritunnusega 27003:001:0233), Männimetsa tn 15 (katastritunnusega 27003:001:0236), Põlluvahe tn 1 (katastritunnusega 27003:001:0254), Põlluvahe tn 3 (katastritunnusega 27003:001:0255), Põlluvahe tn 5 (katastritunnusega 27003:001:0256), Põlluvahe tn 7 (katastritunnusega 27003:001:0257), Põlluvahe tn 9 (katastritunnusega 27003:001:0258), Põlluvahe tn 11 (katastritunnusega 27003:001:0259), Männituka põik 8 (katastritunnusega 27003:001:0253) katastriüksusi.

Detailplaneeringu eesmärgiks on olemasolevate krundipiiride muutmine, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse määramine ja keskkonnatingimuste seadmine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Alal kehtib Sikassaare külas Andruse detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25.02.2004 otsusega nr 194). Detailplaneeringuga muudetakse olemasolevate katastriüksuste piire. Planeeritava transpordimaa kinnistu ala jääb kasutusse avaliku ruumina. Planeeritavatele elamumaakruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kolm abihoonet. Elamutel Põlluvahe tänava ääres peab olema osaliselt või kogu mahus 2 korrust (katuseharja kõrgus maapinnast on lubatud kuni 9 m, katuse kaldenurk on 5 – 30°, katusetüübiks on lubatud lame- pult- ja madal viilkatus), ülejäänud elamutel kuni kaks korrust. Männimetsa, Männituka ja Männituka põik tänaval olevatel hoonetel katusekalle 30 - 45°, katusetüübiks on lubatud viilkatus. Hooned orienteerida põhimahus katuseharjaga paralleelselt tänavaga (tänavapoolse piiriga). Fassaadikatte materjalina on keelatud kasutada imiteerivaid materjale, rookatust, ümarpalki. Elamute juurde planeeritud abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 6 m. Elamukruntide maksimaalsed ehitisealused pinnad kruntidel on vahemikus 225-300 m². Põlluvahe tänavaga külgnevatele planeeritavatele kruntidele on määratud kohustuslik ehitusjoon (10 m katastriüksuse piirist).

Soovitav piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piirete lahendusena eelistada kivi-, latt- ja lippaedu. Kruntide vahelised piirded ehitatakse naabrite omavahelisel kokkuleppel, lubatud on ka võrkaia ja heki rajamine. Säilitada maksimaalselt olemasolevat metsa, säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm, lubatud on likvideerida vaid aladelt, kuhu rajatakse hooned, tehnovõrgud,

teed ja platsid. Lisaks olemasolevale kõrghaljastusele on planeeritud puuderivid Põlluvahe tänava äärde.

Juurdepääs kruntidele on kavandatud Põlluvahe ja Männimetsa tänavatelt. Teed peavad olema tolmuva kattega (tänavakivi, kahekordse pindamisega kate või asfaltkate). Teed ehitab välja ja hooldab kuni Saaremaa vallale üleandmiseni arendaja – Ehitusmees OÜ. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Lähtuvalt alal kehtivast Andruse katastriüksuse detailplaneeringust, peab Männituka ja Männimetsa tänavate teekatte laius olema minimaalselt 6 m.

Krundi vertikaalplaneerimine lahendada hoonele koostatava projekti mahus. Õueala ja hoonete katuste sadeveed juhtida krundi haljasalale, Männimetsa tänaval asuvasse kraavi või Põlluvahe tänaval olevasse sademeveetrassi. Elektrivarustus on tagatud kõikidel planeeritavatel elamukruntidel. Sidevarustuse, telefoni ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse kas Wifi või mobiilse interneti kaudu. Elamukruntidele on rajatud liitumispunktid AS-ga Kuressaare Veevärk vee- ja kanalisatsioonitorustikega liitumiseks (käesoleval hetkel on tegemist arendaja omandis olevate torustikega). Täiendavad liitumispunktid nähakse ette kruntidele pos 5,11,12,14 ja 15. Kanalisatsioonitorustik on planeeritud isevoolsena.

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoone projekteerimise käigus. Variandid oleksid maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja päikesepaneele (viimast tohib paigaldada vaid hoone katusele ja seinale, maapinnale ei ole lubatud). Kuna planeeritav ala on suures ulatuses kõrghaljastusega kaetud, ei ole lubatud horisontaalne küttekontuuri rajamine.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuar 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi ühisplaneering) asub planeeringuala kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa. Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et käesolev detailplaneering ei ole ühisplaneeringut muutev, kuna tegemist ei ole ulatusliku maakasutuse muutmisega ning alal kehtiv Andruse detailplaneering kehtestati enne ühisplaneeringu kehtestamist.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati planeeringualal asuval infotahvil 19.01.2015, vallalehes Põhjatäht 15.01.2015 ning menetlusosalisi teavitati kirjalikult 12.01.2015 ja 13.01.2015 e-kirjadega.

Planeeringuala naabreid ja katastriüksuste omanikke teavitati detailplaneeringu koostamisest 04.10.2021 kirjaga nr 5-2/5381-1. Männimetsa tn 5 omanik esitas 04.10.2021 e-kirjaga ettepaneku, et kõvakattega tee rajamise nõue elamute kasutusele võtmisel ei puuduta neid, kellel on ehitusluba olemas enne käesoleva detailplaneeringu kehtestamist. Vastava ettepanekuga arvestati ja lisati planeeringusse. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Põllumajandus- ja Toidumet 07.10.2021 kirjaga nr 6-2-1/9358-1 ja Päästeamet 25.10.2021 kirjaga nr 7.2-3.48021-4 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2285-2021-2).

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd järgmiste asutustega: Elektrilevi OÜ (25.10.2021 kooskõlastus nr 8444307357).

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 09.11.2021 korraldusega nr 2-3/1733 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 02.12 – 15.12.2021. Avalikust väljapanekust teavitati 12.11.2021 menetlusosalisi tähitud kirjaga (registreeritud

Saaremaa valla dokumendihaldussüsteemis kirjaga nr 5-2/6265-1), maakonnalehes Meie Maa, 18.11.2021 vallalehes Saaremaa Teataja ja 11.11.2021 valla kodulehel. Avaliku väljapaneku ajal oli valla kodulehe esilehel info avaliku väljapaneku kohta. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud ja avalikku arutelu ei korraldatud.

D. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vald sõlminud huvitatud isikuga 19.01.2022 lepingu nr 2-7.7/310-1.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 5 järgmiselt:

1. olemasolevatest kinnistutest uute katastriüksuste moodustamine;
2. olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustikele koos rajatiste auditiga kasutusloa taotlemine. Planeeritavate tehnovõrkude ja avalike juurdepääsuteede rajamine vastavalt ehitusseadustikule;
3. kasutuslubade taotlemine planeeritavatele vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkudele;
4. teede ehitus (katteks tänavakivi, asfaltbetoon või kahekordse pindamisega kate);
5. tee ehitusdokumentatsiooni esitamine ja vallale tee üleandmine (pos 16);
6. elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehnovõrkudele ehitusteatiste või ehituslubade taotlemine vastavalt ehitusseadustikule;
7. elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehnovõrkudele kasutusteatiste või kasutuslubade taotlemine vastavalt ehitusseadustikule. Kasutusloa taotluse puhul ei ole vajalik teede välja ehitamine nendel kinnistutel, kellel on varasemalt kehtestatud detailplaneeringu alusel väljastatud ehitusluba

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2 ja planeerimisseaduse § 3 lõike 5, § 124 lõike 10, § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Kehtestada Sikassaare külas Männimetsa ja Põlluvahe detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 05-20-DP, toodud käesoleva korralduse lisana) eesmärgiga olemasolevate krundipiiride muutmine, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse määramine ja keskkonnatingimuste seadmine.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 5 järgmiselt:
 - 2.1. olemasolevatest kinnistutest uute katastriüksuste moodustamine;
 - 2.2. olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustikele koos rajatiste auditiga kasutusloa taotlemine. Planeeritavate tehnovõrkude ja avalike juurdepääsuteede rajamine vastavalt ehitusseadustikule;
 - 2.3. kasutuslubade taotlemine planeeritavatele vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkudele;
 - 2.4. teede ehitus (katteks tänavakivi, asfaltbetoon või kahekordse pindamisega kate);
 - 2.5. tee ehitusdokumentatsiooni esitamine ja vallale tee üleandmine (pos 16);
 - 2.6. elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehnovõrkudele ehitusteatiste või ehituslubade taotlemine vastavalt ehitusseadustikule;
 - 2.7. elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehnovõrkudele kasutusteatiste või kasutuslubade taotlemine vastavalt ehitusseadustikule. Kasutusloa taotluse puhul ei ole

vajalik teede välja ehitamine nendel kinnistutel, kellel on varasemalt kehtestatud detailplaneeringu alusel väljastatud ehitusluba.

3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Kallas
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes