



Uku-Tanel Laast

19.07.2022 nr 5-2/3986-6

Vastus esitatud arvamusele

Lugupeetud härra Uku-Tanel Laast

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) teistkordse pöördumise (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 08.07.2022 nr 5-2/3986-4) seoses Muratsi küla Sülla, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi detailplaneeringu osalise kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõuga. Tegemist on Teie poolse vastusega vallavalitsuse 08.07.2022 saadetud kirjale nr 5-2/3986-3.

Vastuseks Teie pöördumisele käsitleme Teie esitatud arvamusi vastavalt Teie kirjas toodud järjekorrale.

1. *Kui antud katastriüksuse raames detailplaneering tühistatakse, siis vastavalt üldplaneeringule on uus lubatud täisehituse protsent Männiku 4 katastriüksusel 20% ehk siis $5094 \times 0,2 = 1018,8 \text{ m}^2$*

Vastus: Vastus: Vallavalitsus vastas Teie 06.07.2022 pöördumisele, et peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist kehtivad katastriüksusel kehtiva üldplaneeringu tingimused, käesoleval juhul Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus (edaspidi ühisplaneering) määratud tingimused, mis eelnõus on välja toodud. Üldplaneeringu kohaselt on kruntide täisehituse protsent maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%.

Vabandame, et 08.07.2022 saadetud vastuses ei ole võimalikke ehitustingimusi piisavalt lahti kirjutatud. Käesolevale pöördumisele soovime lisada selgituse, et üldplaneeringu puhul on tegemist vastava ala üldiste kasutus- ja ehitustingimustega. Ehitusõiguse andmisel arvestab vallavalitsus lisaks ühisplaneeringuga määratud vastava ala üldistele kasutus- ja ehitustingimustele ka muid asjaolusid. Eelkõige peab kavandatav ehitus sobituma piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja arvestama piirkonna hoonestuslaadi (ehitusseadustik § 26 lg 3 p 1). Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone suuruses, kõrguses, mahus või tüübis, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil jne. Kuna piirkonna hoonestuslaadi määrab Sülla, Kadaka, Tammiku, Väike-Kaardi ja Muratsi detailplaneeringu lahendus, kruntide ehitusõigus ja arhitektuurinõuded, siis ühisplaneeringuga võimaldatud täisehitusprotsenti ei saa Männiku tee 4 krundil maksimaalselt rakendada, kuna planeeringuga planeeritud piirkonna hoonestus seda ei toeta. Ehitusseadustikus toodud põhimõtetest lähtuvalt saaks Männiku tee 4 krundi hoonestust suurendada kuni 33%

Tallinna 10, Kuressaare, Saaremaa vald, 93819 Saare maakond / registrikood 77000306 /
452 5000 / vald@saaremaavald.ee / www.saaremaavald.ee

hoone esialgu (planeeringuga kavandatud) kavandatud mahust, 300 m² suurusele planeeringuga määratud maksimaalsele ehitusalusele pindalale oleks sel juhul võimalik juurde ehitada maksimaalselt kuni 99 m², aga hoone mahu järgi arvestades veel vähem.

2. Antud otsus on valla poolt võetud vastu, kuna laiendus jääb alla 33% olemasolevast elamu mahust. Kui omanik sooviks täna ehitada algusest lõpuni 347,6 m² ehitusaluse pindalaga hoone, siis ei oleks antud otsust võimalik vastu võtta, kuna see kvalifitseeruks ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks ning koostada oleks vaja uus detailplaneering.

Vastus: Vastavalt ehitusseadustikule ei ole hoone laiendamiseks alla 33% selle esialgu kavandatud mahust vajalik detailplaneeringu koostamine ega projekteerimistingimuste andmine. Peale detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Männiku tee 4 katastriüksuse osas on võib vallaavalitsuses lubada detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringut koostamata püstitada või laiendada projekteerimistingimuste alusel olemasoleva hoonestuse vahele jäävale kinnisasjale ühe hoone ja seda teenindavad rajatised, kui ehitis sobitub mahuliselt ja otstarbalt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi ja üldplaneeringus on määratud vastava ala üldised kasutus- ja ehitustingimused, sealhulgas projekteerimistingimuste andmise aluseks olevad tingimused, ning ehitise püstitamine või laiendamine ei ole vastuolus ka üldplaneeringus määratud muude tingimustega.

3. Kui otsus Männiku 4 osas sellisel kujul vastu võetakse, siis põhimõtteliselt võib kinnistu omanik sinna ehitada veel $1018,8m^2 - 347,6m^2 = 671,2m^2$ ehitusaluse pinnaga hooneid, ilma et ta peaks algatama uue detailplaneeringu? Kui see viimane väide peaks tõele vastama, siis mulle tundub, et see on veidi J.O.K.K skeem, et muuta ühe kinnistu hoonestusõigust oluliselt suuremaks kui see on teistel kinnistutel.

Vastus: Sellises mahus ehitisealuse pinnaga hooneid Männiku tee 4 katastriüksusele ehitada ei ole võimalik, kuna nii suur täisehitus ei sobitu mahuliselt piirkonda, vt vastus punktile 1.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Siim Kuusik

planeeringuteenistuse juhataja

Piret Paiste, 452 5093
piret.paiste@saaremaavald.ee