



OTSUS

Kuressaare

25. jaanuar 2019 nr 1-3/3

Kuivastu mnt 44 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsusele on esitatud DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud Kuivastu mnt 44 detailplaneeringu planeerimislahenduse ettepanek vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks. Kuivastu mnt 44 detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*) on algatatud Saaremaa Vallavolikogu 21.06.2018. a otsusega nr 1-3/73. Detailplaneeringu ala hõlmab Saaremaa vallas Orissaare alevikus Kuivastu mnt 44 katastriüksust (katastritunnus 55001:008:0346, pindala 10625 m², 100% ärimaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu eesmärgiks on elamute planeerimine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine. Planeeringuala suuruseks on arvestatud ca 1,1 ha. Detailplaneering algatati planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 125 lõike 1 punkti 1 alusel.

Planeeritavatele elamumaakruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kolm abihoonet. Maksimaalne ehitisealune pind krundil on 250 m². Ehitades eraldi abi- ja põhihoone, võib elamu ehitisealune pind olla 150 m² ning abihoonetel maksimaalselt 100 m², elamu ja abihoone ehitamisel ühe hoonena võib elamu ehitisealune pind olla kokku 250 m². Sellisel juhul eraldi abihoone ehitamise võimalus puudub. Elamud rajatakse kuni 2-korruselisena, katuseharja kõrgus maapinnast 8 m. Abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja suurim lubatud kõrgus maapinnast võib olla kuni 6 m. Kuna Kuivastu maantee ääres asuvatel elamukruntidel ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont, ei määrata ka detailplaneeringus kohustuslikku ehitusjoont. Juurdepääs planeeritavale alale tagatakse Tumala-Orissaare-Väikese väina teelt (55001:006:0462) ühise mahasõiduna. Parkimine on lahendatud krundisisesele.

Elektrivarustus nähakse ette Uku alajaama jaotuskilbist maakaabliga. Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendusel on arvestatud AS Kuressaare Veevõrk poolt koostatud liitumistingimusi ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga liitumiseks, 20.07.2018 nr 2562. Liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga on kavandatud Ranna pst 15 kinnistuga külgneval alal. Liitumine torustikega toimub Kuivastu mnt 43a kinnistul asuvatel vee- ja kanalisatsioonirajatistel. Planeeritavale teemaa krundile (pos 6) on planeeritud reovee pumpla. Elamukruntidelt pumplani on planeeritud iseoolne kanalisatsioonitorustik, pumplast kuni volurahustuskaevuni on planeeritud survekanalisatsioonitorustik. Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte.

Planeeringualal kehtib Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009. a otsusega nr 13 kehtestatud Orissaare sisemaa ja aleviku üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa, mis on üldplaneeringu seletuskirja punktis 3 kirjeldatud kui kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad ning büroo ja kontorihoonete maad. Detailplaneeringuga soovitakse moodustatavatele katastriüksustele anda elamumaa sihtotstarvet ja seega on detailplaneering *PlanS* § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt üldplaneeringuga vastuolus ja menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal üldplaneeringuga määratud ärimaa maakasutuse juhtotstarbe muutmine väikeelamute alaks. Muudatus ei põhjusta olulist ruumilist mõju, sest planeeringuala naabruses ja kontaktvööndis on mitmed kinnistud hoonestatud

väikeelamutega ning üldplaneering näeb ka kõrvalalal ette elamumaa juhtfunktsiooni. Ärimaa maakasutusega kinnistud on koondunud Orissaare aleviku keskosas, kus on loodud tingimused majandustegevuseks ja parkimiseks. Uute äripindade loomine aleviku äärealadele ei ole pikemas perspektiivis otstarbekas, kuna nende järele nõudlus Orissaare alevikus puudub.

Saaremaa Vallavalitsus palus 11.07.2018. a kirjaga nr 5-2/4702-1 PlanS § 142 lõike 4 alusel määrata Rahandusministeeriumil täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Rahandusministeerium oma 23.07.2018. a kirjas nr 14-11/5694-2 määras Maanteeameti asutuseks, kellega tuleb teha täiendavat koostööd detailplaneeringu koostamisel.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 2 ja § 82 korraldas Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajavahemikul 05.10-04.11.2018 ja detailplaneeringu eskiisilahenduse avaliku arutelu 06.11.2018 kell 16.00 Tallinna tn 10 II korruse suures saalis. Avalikust väljapanekust teavitati Saaremaa valla kodulehel, 02.10.2018. a kirjaga nr 5-2/6539-1 menetlusosalisi ja 20.09.2018 infolehes Saaremaa Teataja. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikke arvamusi ei esitatud, avalikul arutelul keegi ei osalenud.

Detailplaneering esitati Vabariigi Valitsuse 17.12.2015. a määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 lõike 10 alusel 13.11.2018. a kirjaga nr 5-2/7758-1 kooskõlastamiseks Päästeametile, kes 21.11.2018. a kirjaga nr 7.2-3.4/18164-2 jättis detailplaneeringu kooskõlastamata, kuna detailplaneeringus oli lahendamata ehitiseväline tuletõrjehoonestus ja määramata ehitiste väliskustutusvee normvooluhulgad. Saaremaa Vallavalitsus esitas Päästeametile 07.12.2018. a kirjaga nr 5-2/7758-3 kooskõlastamiseks täiendatud detailplaneeringu lahenduse. Päästeamet 08.01.2019. a kirjaga nr 7.2-3.4/18164-4 kooskõlastas detailplaneeringu (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 906-2019-2).

Detailplaneering esitati 13.11.2018. a kirjaga nr 5-2/7760-1 kooskõlastamiseks Maanteeametile. Maanteeamet kooskõlastas detailplaneeringu 23.11.2018. a kirjaga nr 15-2/18/17749-5.

Detailplaneering esitati 02.10.2018. a kirjaga nr 5-2/6539-1 PlanS § 133 lõike 1 alusel arvamuse avaldamiseks puudutatud isikutele ja asutustele. Määratud tähtaja jooksul laekus Saaremaa Vallavalitsusele 05.10.2018 vastus Maa-ametilt (kiri nr 6-3/18/14647-2). Maa-amet ei esitanud vastuväiteid detailplaneeringule ning palus end detailplaneeringu menetlusega kursis hoida.

Detailplaneeringu koostamisel on koostööd tehtud tehnovõrkude valdajatega:

1. Elektrilevi OÜ (03.08.2018 kooskõlastus nr 1457231378)
2. AS Kuressaare Veevõrk (digitaalne kooskõlastus kuupäevaga 09.08.2018).

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse ellurakendamise kava on välja toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 5, mille kohaselt on detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Olemasolevatest kinnistutest uute katastriüksuste moodustamine.
2. Tehnovõrkude ning juurdepääsutee rajamine vastavalt ehitusseadustikule arendaja poolt peale detailplaneeringu kehtestamist.
3. Tehnovõrkudele ja planeeritavatele teedele kasutusloa taotlemine.
4. Olemasoleva mahasõidu likvideerimine.
5. Teemaa (pos 6) üleandmine Saaremaa vallale.
6. Elamu ja abihoone ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus.
7. Elamu ja abihoone ehitus.
8. Hoonetele kasutusloa taotlemine.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 142 lõike 2, § 86 ja § 87, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud Kuivastu mnt 44 detailplaneering (töö nr 04-18-DP, versioon kuupäevaga 27.11.2018). Planeeringuala suurus on *ca* 1,1 ha.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul arvates teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro

vallavolikogu esimees