



KORRALDUS

Kuressaare

29.04.2025 nr 2-3/401

Kudjape alevikus Riku ja Põlde detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 5. mai 2020. a korraldusega nr 2-3/782 Kudjape alevikus Riku ja Põlde detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala hõlmab Kudjape alevikus Riku (katastritunnus 27003:001:0624, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 33 355 m²) ja Põlde (katastritunnus 27003:001:0538, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 48 209 m²) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuste jagamine, sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine.

Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 8,5 ha vastavalt algatamise korralduse lisas 1 toodud asendiplaanile. Detailplaneeringu koostamise käigus on planeeringuala koosseisust eemaldatud juurdepääsutee osa Piiri katastriüksuselt (katastritunnus 43301:001:1027), kuna Piiri katastriüksuse osas kehtestati Piiri ja Kelluka tn 26 detailplaneering, millega lahendati muuhulgas juurdepääs Riku ja Põlde detailplaneeringualale, ning esialgse planeeringuala idapiir on nihutatud merepiirini (katastriüksuse piiri on tulenevast merepiiri muutusest korrigeeritud), mistõttu muutus planeeringuala väiksemaks ja detailplaneeringu vastuvõtmise korraldusega määrati planeeringuala suuruseks ca 8,16 ha. Planeeringuala on nähtav korralduse lisas olevatel planeeringu joonistel.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse 12 krunti, millest 7 on väikeelamumaa (POS 1-4, POS 8-9 ja POS 12), 2 maatulundusmaa krunti (POS 5 ja POS 10) ning 3 transpordimaa krunti (POS 6-7 ja POS 11). Planeeritavate elamukruntide suurused on vahemikus 2393 m² kuni 4365 m². Elamukruntidele on kavandatud planeeringuga määratud hoonestusalale elamu ja 1 abihoon. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on kruntidel POS 1, 3 ja 4 kuni 300 m², krundil POS 2 kuni 200 m² ning kruntidel POS 8 ja 9 kuni 250 m². Lisaks on elamukruntide hoonestusalale lubatud püstitada maksimaalselt 2 alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 meetri kõrgust hoonet, jälgides, et ei ületataks suurimat lubatud ehitisealust pinda. Elamu suurim lubatud kõrgus on 6 m (1-korruseline) ja abihoonel kuni 5 m. Detailplaneeringuga on määratud hoonete arhitektuurinõuded.

Maatulundusmaa krundid asuvad ranna ehituskeeluvööndis ja neile ehitusõigust ei määrata, transpordimaa kruntidele on kavandatud avaliku kasutusega tee ja tehnovõrgud.

Elamumaa kruntidel tuleb säilitada 50% olemasolevast kõrghaljastusest. Väljaspool hoonestusala tuleb säilitada looduslikud kooslused, et tagada mh kaitsealuste liikide säilimine piirkonnas. Väljaspool hoonestusalasid on keelatud maapinna tõstmine. Planeeritavate kruntide piirdeaedadeks võib tänavapoolsel küljel kasutada kivi- ja puitaeda ning kruntide vahel kuni 1,4

m kõrgust võrkaeda. Piirdeaedu on lubatud rajada krundi piirile, sealjuures tuleb arvestada kaitstavate taimeliikide asukohtadega. Piirdeaedade rajamine ranna ehituskeeluvööndisse on keelatud.

Juurdepääs kruntidele on kavandatud Põlde tee katastriüksuse kaudu ning vastavalt Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneeringule avalikus kasutuses olevalt Kelluka tänavalt Piiri katastriüksuse kaudu. Lisaks näeb planeering ette perspektiivse ühenduse Rannaotsa tee T3-ga Meritse katastriüksusega ühisel piiril, mis enne tee Saaremaa vallale üleandmist ehitatakse välja kuni Meritse katastriüksuseni. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Vajaduse korral tuleb rajada ehitatavate teede servadesse kraavitus. Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa andmist. Tänavavalgustus projekteeritakse ja rajatakse koos juurdepääsutee kavandamisega eriprojekti alusel. Transpordimaa sihtotstarbega krundid antakse munitsipaalomandisse. Teed ehitab välja ja hooldab kuni Saaremaa vallale üleandmiseni arendaja.

Tegemist on osaliselt üleujutusohualaga. Seetõttu on oluline säilitada ja korras hoida alale rajatud kuivenduskraavid. Hoonete ja rajatiste projekteerimisel tuleb arvestada võimaliku liigniiskuse tekkimisega ja projekteerida drenaažisüsteemid.

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Kruntide liitumine elektrivõrguga on planeeritud läheduses asuva alajaama baasil. Täiendavaks/alternatiivseks elektrivarustuseks on lubatud rajada kuni 15 kW päikesepaneelid hoonete katustele. Kavandatud on tänavavalgustus ja liitumine kaabelsidega. Sademeveed planeeringualal kogutakse drenaažisüsteemide ja kraavituse teel POS 3, POS 12, POS 11 ja POS 8 krunte läbivasse kraavi ja suunatakse POS 10 asuva roostiku piirini. Edasi valguvad sademeveed isevoollalt Sepamaa lahte. Sademeveesüsteemi ühendatakse ka Sepavere planeeringuala kraavitus.

Hoonete küte lahendatakse lokaalsena (puut, õhksoojus-, maasoojuspump, päikesepaneelid katustel jne). Maakütte kavandamisel tuleb eelistada puuraukude kasutamist, mis on lubatud paigaldada üksnes hoonestusalale.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja peatükile 4.3 kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt ulatub planeeringualale ajuveeala, ranna ehituskeeluvöönd ja märgala. Ajuveealal eeldatakse juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitisele. Ajuvesi on tugevate, kestvalt ühesuunaliste tuulte või tormiga mere või suure järve rannikule kanduv tavapärasest suurem veemass. Ajuvesi võib põhjustada üleujutusi ka jõgede suudmealades, pannes vee suudmelõigul lühikeseks ajaks isegi tagurpidi voolama. Ühisplaneeringuga määratleti ehituskeeluvöönd rannaalal, kasutades ajuveeala mõistet – mis üldjoontes ühtib korduva üleujutusega ala mõistega – järgmiselt: kus ajuveeala on 200 m laiusest ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir; kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune. Ühisplaneeringuga on ehituskeeluvööndi piir joonisel määratud. Märgala ühisplaneeringu seletuskiri ei defineeri.

Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 5 kohaselt alasi, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt neli elamumaa kinnistut, käsitletakse elumupiirkondadena ning samas peatükis on toodud tingimused elumupiirkonna detailplaneeringu elluviimiseks. Kuna nii linna kui ka valla territooriumil on toimunud ulatuslik üleplaneerimine, eeldatakse, et uusi elumupiirkondi kavandavaid detailplaneeringuid algatatakse vaid põhjendatud juhtudel ja et kavandatakse kvaliteetsemat keskkonda kui seni kehtestatud, kuid ellu viimata planeeringute puhul.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust ning elamukruntide moodustamist ühisplaneeringuga määratud haljasmaale. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisest (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Ühisplaneeringu kohaselt alasi, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt 4 elamumaa kinnistut, käsitletakse elumupiirkondadena ning toodud on tingimused elumupiirkonna detailplaneeringu elluviimise kohta. Seega tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus ka *PlanS* § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhul.

Ühisplaneeringu kohaselt on haljasmaa juhtotstarbega alal asuv kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide suurused on vahemikus 2393 kuni 4365 m². Planeeringuala lähialal on alevikule omane tiheasustus, kus kruntide keskmised suurused on ca 2500 m². Planeeringuala piirneb läänest Sepavere detailplaneeringuala elamukruntidega. Planeeringualast lõunas on kehtestatud 2024. aastal Piiri ja Kelluka tn 26 detailplaneering, mis näeb ette elamukruntide moodustamise, kuid detailplaneeringu elluviimisega ei ole alustatud. Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et kavandatavad elamukrundid on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega ning alla 2 ha suuruse elamukrundi planeerimine haljasmaale on tulenevalt piirkonna krundistruktuurist sobilik. Tulenevalt eelnevast on planeeritav tegevus kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbe tingimustega.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27. aprilli 2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/94) kohaselt on Kudjape alevik märgitud linnalise asustusega alaks, mis on sobilik ala linnalise asustuse arenguks, ning seda ala iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktsed asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu.

Ühisplaneeringu kohaselt on nii linna kui ka valla territooriumil toimunud ulatuslik üleplaneerimine. Eeldatakse, et uusi elumupiirkondi kavandavaid detailplaneeringuid algatatakse vaid põhjendatud juhtudel ja et kavandatakse kvaliteetsemat keskkonda kui seni kehtestatud, kuid ellu viimata planeeringute puhul. Lähipiirkonnas on küll mõningaid seni välja arendamata elumupiirkondi, kuid kuna uusi elamukruntide kavandatakse olemasolevate elamute ja tiheasustusala lähedusse, Kuressaare linna lähedusse Kudjape alevikku ning olemas on head juurdepääsuteed, kavandatud on tsentraalne vee- ja kanalisatsioonisüsteem, arvestatud on loodukeskkonnaga, siis on vallavalitsus seisukohal, et uute elamukruntide kavandamine on põhjendatud.

Ühisplaneeringu kohaselt ehituskeeluvööndi piir ühtib ajuveeala piiriga. Ühisplaneering on kehtestatud looduskaitseest (edaspidi *LKS*) kehtiva redaktsiooni ajal 2012. aastal (uus redaktsioon hakkas kehtima 01.04.2007). Keskkonnaamet on ühisplaneeringu kooskõlastanud ning 30.12.2011 kirjaga nr HLS 14-9/11/17065-4 on andnud ühisplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku. Ühisplaneering koostati osaliselt samal ajal

Kaarma valla territooriumi osa üldplaneeringuga (kehtestatud Kaarma Vallavalikogu 7. juuli 2010. a määrusega nr 9) ning ühisplaneeringus on aluseks võetud Kaarma valla üldplaneeringu ehituskeeluvööndi käsitlus. Kaarma valla üldplaneeringus on toodud, et *LKS kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala üldplaneeringuga. Kaarma valla rannal ei esine märkimisväärsed korduvat üleujutust, mistõttu on määratud korduva üleujutusega ala piiriks tavaline veepiir. Uuringuga „Läänemere läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveeala piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi koostamine“ (2008) alusel on määratud ajuveeala piir. Ajuveealal on eeldada juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitistele. Kaarma valla üldplaneeringuga tehakse ettepanek määrata ehituskeeluvöönd rannal 200 m, millele lisandub ajuveeala laius kohtades, kus puudub ajalooline ehitustava. Ühisplaneering ütleb selgelt, et ehituskeeluvööndi määratlemisel planeeringulahenduses on lähtutud Kaarma valla üldplaneeringust. Eeltoodust tulenevalt on kohaliku omavalitsuse üksus kui üldplaneeringu tõlgendaja seisukohal, et korduva üleujutusega ala piiriks tuleb arvestada tavaline veepiir sarnaselt Kaarma valla üldplaneeringuga, mis ütleb selgelt: kus ajuveeala on 200 m laiusest ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir; kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune. Ranna ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel arvestatakse ühisplaneeringus määratud ehituskeeluvööndi piiri. Hoonestust ühisplaneeringu järgsesse ehituskeeluvööndisse kavandatud ei ole.*

Eeltoodust tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et planeeritavad hooned sobivad antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 14.05.2020, vallalehes Saaremaa Teataja 20.05.2020 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 08.05.2020. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 11.05.2020 kirjaga nr 5-2/2658-1.

Vallavalitsus peatas 25.03.2021 detailplaneeringu koostamise menetluse, kuna naaberkatastriüksustel oli algatamisel Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneering, millega oli kavas lahendada piirkonna tänavavõrgustik, kaasa arvatud juurdepääs planeeringualale. Vallavalitsus edastas 20.01.2022 Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneeringu eskiislahenduse, millega arvestades jätkati Riku ja Põlde detailplaneeringu koostamist.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala piirinaabritele arvamuse avaldamiseks 11.12.2024 kirjaga nr 5-2/6723-1.

Maa- ja Ruumiamet esitas 06.01.2025 kirjaga nr 6-3/24/15400-2 arvamuse, milles tõi välja järgneva: *planeeringuala piirneb lõunast riigi omandis oleva Piiri kinnisasjaga (katastritunnus 43301:001:1027), mille valitsema volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet. Planeeringulahenduse järgi on Piiri kinnisasjale planeeritud vee-, kanalisatsiooni-, side- ja madalpinge maakaabli trassid ning juurdepääsu tee planeeringualale vastavalt Piiri ja Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneeringule avalikus kasutuses oleva Kelluka tänavalt L1 läbi Piiri katastriüksuse. Piiri kinnisasjale on seatud juurdepääsuservituut Riku kinnisasja kasuks. Piiri kinnisasja osas on hetkel menetluses otsustuskorras vara võõrandamine kohalikule omavalitsusele. Palume edastada vee-, kanalisatsiooni-, side- ja madalpinge maakaabli trasside rajamise ning juurdepääsutee ehitamise projektid eelnevalt Maa- ja Ruumiametile tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks. Maa- ja Ruumiamet riigivara valitsema volitatud asutusena nõustub Riku ja Põlde detailplaneeringu lahendusega tingimusel, et arvestatakse tehtud märkusega.*

Maa- ja Ruumiameti arvamusega on arvestatud ja seisukoht on lisatud detailplaneeringusse.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile 11.12.2024 kirjaga nr 5-2/6722-1. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Transpordiamet 02.01.2025 kirjaga nr 7.2-3/25/21210-2 ja Päästeamet 10.01.2025 kirjaga nr 7.2-3.47519-1.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga, AS-ga Kuressaare Soojus, AS-ga Kuressaare Veevärk ja Telia Eesti AS-ga.

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 18. veebruari 2025. a korraldusega nr 2-3/149 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 27.03.–09.04.2025. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 26.02.2025 kirjaga nr 5-2/1251-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 26.02.2025 valla veebilehel, 08.03.2025 maakonnalehes Saarte Hää! ja 13.03.2025 vallalehes Saaremaa Teataja.

Avaliku väljapaneku jooksul arvamusi ei esitatud. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul 21.04.2025 Saaremaa valla aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osalejaid ei olnud.

E. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas ühisplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta arvamusi ei avaldatud. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa Vallavalitsus sõlminud huvitatud isikuga 23. aprillil 2025. a lepingu nr 2-7.7/77-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning 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. Kehtestada Kudjape alevikus Riku ja Põlde detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 02-20-DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on katastriüksuste jagamine, sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede asukoha määramine.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

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 korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)
Aivar Rahno
vallasekretär