



## OTSUS

Kuressaare

27. oktoober 2022 nr 1-3/88

### **Tehumardi külas Kuuse detailplaneeringu kehtestamine**

Saaremaa Vallavolikogu 18. detsembri 2020. a otsusega nr 1-3/82 algatati Tehumardi külas Kuuse detailplaneering (edaspidi nimetatud detailplaneering).

Planeeringuala hõlmab Tehumardi külas Kuuse katastriüksust (katastritunnus 72101:001:0604, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 12 255 m<sup>2</sup>). Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks krundiks, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine ning Salme ranna-alade osaüldplaneeringus alale väikeelamumaa juhtotstarbe määramine, üldplaneeringuga määratud krundi minimaalse suuruse muutmine ning eluhoonete omavahelise kauguse muutmine.

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

Kuuse kinnistule määratakse väikeelamumaa juhtotstarve, sh minimaalseks elamute vaheliseks kauguseks 200 meetri asemel 50 meetrit ja krundi minimaalseks suuruseks 6000 m<sup>2</sup>. Katastriüksus jagatakse kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks, kuhu on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kaks abihoonet põhijoonisel näidatud hoonestusaladele. Eristatud on omavahel hoonestusalad, mis on ette nähtud elamute ehitamiseks ning hoonestusalad, mis on ette nähtud abihoonete püstitamiseks. Elamud rajatakse kuni 2-korruselisena, katuseharja kõrgus kuni 8 m, lubatud on üksnes viilkatuste rajamine. Abihooned rajatakse ühekordsetena, katuseharja kõrgus kuni 6 m. Maksimaalne ehitisealune pind on kuni 350 m<sup>2</sup>.

Planeeringualale on kavandatud kaks juurdepääsu – POS 1 krundi juurdepääs on ette nähtud avalikult Tehumardi-Kogula riigimaanteelt nr 21111 ning juurdepääs krundile POS 2 kavandatakse olemasoleva mahasõidu kaudu avalikult Kuressaare-Sääre riigimaanteelt nr 77. Olemasoleva mahasõidu kaudu tuleb tagada juurdepääs Liisuaugu (katastritunnus 72101:001:1088) katastriüksusele ja seada teeservituut.

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette Kaarli alajaamast maakaabelliiniga, sidevarustus, telefoni- ja internetiühendus planeeritaval alal lahendatakse mobiilse interneti kaudu. Veevarustus lahendatakse kruntide piirile rajatava puurkaevu baasil ja kanalisatsioon on planeeritud lahendada tsentraalselt – liitumine ühiskanalisatsioonivõrguga. Soojavarustuseks nähakse ette lokaalne küte (variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte) – maaküttesüsteemide kasutamisel tuleb rajada küttekontuurid ainult hoonestusaladele või kasutada vertikaalseid soojuspuuraukuseid. Vajalikud servituudid on määratud seletuskirja peatükis 5.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringualal kehtib Salme Vallavolikogu 22. septembri 2003. a määrusega nr 16 kehtestatud Salme ranna-alade osaüldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Vastavalt

Üldplaneeringu maakasutuse kaardile planeeringualal maakasutuse juhottstarvet seatud ei ole ja ala asub loodusväärtuslikul alal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 8.2.1 tuleb juhul kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Lisaks on seatud tingimus, et maatulundusmaal eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus olla väiksem kui 200 m. Planeeringuala põhja- ja lõunapoolsele alale on üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa juhtotstarve. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 8.1.1 ei tohi eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m ja ehitusõigust taotleva krundi minimaalne suurus on 1 ha. Kuuse detailplaneeringule kahe elamumaa krundi planeerimiseks tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut ning määrata Kuuse katastriüksusele väikeelamumaa juhtotstarve, sh minimaalseks elamute vaheliseks kauguseks 200 m asemel 50 m ja muuta krundi minimaalseks suuruseks 6000 m<sup>2</sup>. Planeeringuala naaberkinnistute suurused on 2000 - 8000 m<sup>2</sup>, millest tulenevalt on planeeritavate kruntide suurused kooskõlas piirkonna krundijaotusega.

### **C. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi kirjalikult 06.01.2021, maakonnalehes Saarte Hääl 06.01.2021, valla veebilehel ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 23.12.2020 ning vallalehes Saaremaa Teataja 07.01.2021.

Rahandusministeerium 08.06.2021 kirjas nr 14-11/3887-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele, küll aga paluti detailplaneeringu koostamise eesmärgile lisada üldplaneeringus määratud eluhoonete omavahelise kauguse muutmine ja lisada selgitus, miks keskkonnamõtju strateegiline hindamine jäeti algatamata. Nimetatud märkusi on arvestatud, muudatused on tehtud käesoleva otsuse otsustavas osas ja detailplaneeringu seletuskirjas. Detailplaneeringu eskiis esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 08.02.2022. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 07.02.2022, maakonnalehes Meie Maa 09.02.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 17.02.2022.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 03.03 – 01.04.2022. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja Kuressaares Tallinna tn 10. Avalik arutelu toimus 06.04.2022 vallamajas Tallinna tn 10. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku aja jooksul esitati kaks arvamust.

Liisuaugu katastriüksuse (katastritunnus 72101:001:1088) omanik palus 07.03.2022 e-kirjaga lisada detailplaneeringusse servituut kanalisatsiooni jaoks Liisuaugu tallu. Kõige mõistlikum asukoht oleks vahetult Liisuaugu talu juurde viiva tee äärde, mille servituut on juba planeeringus ette nähtud.

Saaremaa vald vastas arvamusele 08.03.2022 e-kirjaga, milles leidis: muudatus eeldaks arendaja nõusolekut servituudi seadmiseks ja Kuressaares Veevärk AS tehnilisi tingimusi Liisuaugu kinnistu ühiskanalisatsiooniga liitumiseks. Detailplaneeringu huvitatud isikuga on telefoni teel ühendust võetud ja tema suuline nõusolek selleks on olemas. Peale Kuressaares Veevärk AS tehniliste tingimuste väljastamist saab servituudiala planeeringulahendusele kanda.

Agaselja katastriüksuse (katastritunnus 72101:001:0240) omanik esitas oma arvamuse 01.04.2022 e-kirjaga, milles tehti ettepanek POS 1 elamu püstitada krundi piirist vähemalt 30 m kaugusele. Seda põhjusel, et kuna elamute vaheline kaugus peab olema vähemalt 50 m ja et säilitada võimalus Agaselja katastriüksusele püstitada tulevikus elamu, siis peaks POS 1 elamu

asuma piirist 30 m kaugusel. Nii oleks kinnistu 72101:001:1248 elamu, 72101:001:0240 elamu, POS 1 elamu ja uue võimaliku elamu vahel võrdselt 50 m ja selliselt säiliks Agaselja krundil elamu püstitamise õigus.

Agaselja omanikuga võeti telefoni teel ühendust ja täpsustati esitatud soovi. Telefonivestluse järel jõuti lahenduse osas kokkuleppele ja lisaks vastas Saaremaa vald arvamusele 08.03.2022 e-kirjaga, et Kuuse detailplaneeringu põhijoonist ei muudeta, kuna kokkuleppel Agaselja omanikuga lisatakse detailplaneeringu seletuskirja, et enne ehitusloa taotlemist tuleb elamu täpne asukoht eelnevalt kooskõlastada Agaselja kinnistu (72101:001:0240) omanikega.

Esitatud arvamustega on arvestatud ja detailplaneeringut on täiendatud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 25.04.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/1964-2 ja Transpordiamet 28.04.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/2865-3. Transpordiamet tõi oma kirjas välja, et kooskõlastamiseks esitatud planeering erines eskiislahenduse avalikul väljapanekul olnud planeeringust, mistõttu küsiti 13.04.2022 e-kirjaga planeeringu koostajalt lisaselgitusi ja planeerija saatis parandatud ja täiendatud planeeringu koos selgitustega 22.04.2022 e-kirjaga. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd järgmiste isikutega: Elektrilevi OÜ (09.02.2022 kooskõlastus nr 0820500432), Telia Eesti AS (10.02.2022 kooskõlastus nr 36120782) ja AS Kuressaare Veevõrk (planeeringulahendus digitaalselt allkirjastatud 10.02.2022).

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavolikogu 16. mai 2022. a otsusega nr 1-3/50. Avalik väljapanek toimus perioodil 30.06 - 30.07.2022. Avalikust väljapanekust teatati naaberkinnistute omanikele ja asutustele 03.06.2022 kirjaga nr 5-2/3520-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 07.06.2022 maakonnalehes Saarte Hää!, 16.06.2022 vallalehes Saaremaa Teataja ning 03.06.2022 valla veebilehel. Avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei esitatud ja avalikul arutelul 10.08.2022 osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu seletuskirja elluviimise kava ptk 6 on täiendatud pärast avalikku väljapanekut 16.08.2022. Elluviimise kavas täpsustati, kes ehitab välja avalikult teelt mahasõidud ja tehnovõrgud.

Detailplaneering esitati 17.08.2022 kirjaga nr 5-2/4669-1 heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. Rahandusministeerium lähtuvalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 5 ja § 90 lõikest 2 ning arvestades riigihalduse ministri 11. novembri 2021. a käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, andis 28.09.2022 kirjaga nr 15-3/6559-2 detailplaneeringule heakskiidu ja tagastas planeeringu kohaliku omavalitsuse üksusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Saaremaa vald on detailplaneeringut algatades leidnud, et üldplaneeringu muutmine on põhjendatud ja planeeringulahendus sobitub piirkonna juba väljakujunenud hoonestuslaadiga.

## **D. KOKKUVÕTE**

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vald sõlminud huvitatud isikuga 11.10.2022 lepingu nr 2-7.7/310-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ning planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Tehumardi külas Kuuse detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo TÖÖ NR 08-20-DP) eesmärgiga katastriüksuse jagamine kaheks krundiks, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, keskkonnatingimuste seadmine, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine ning Salme ranna-alade osaüldplaneeringus alale väikeelamumaa juhtotstarbe määramine, üldplaneeringuga määratud krundi minimaalse suuruse muutmine ning eluhoonete omavahelise kauguse muutmine.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 6 järgmiselt:
  - 2.1. teostada maakorraldustoimingud – Kuuse katastriüksuse jagamine kaheks iseseisvaks 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks;
  - 2.2. riigimaanteelt nr 21111 uue mahasõidu projekteerimine ja ehitamine kooskõlastatult Transpordiametiga. Vajaduse korral riigimaanteelt nr 77 olemasoleva mahasõidu rekonstrueerimine kooskõlastatult Transpordiametiga. Ehitaja Riho Kadastik, ehitusaeg pärast ehitusloa/ehitusteatise registreerimist EHR-s;
  - 2.3. moodustatud kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, reaalservituudid) seadmine;
  - 2.4. juurdepääsuteede rajamine;
  - 2.5. metsaala uuendamine ja hoonestusalast väljapoole jäävale metsamaale metsa istutamine enne ehituslubade taotlemist. Metsa istutamise kohustus lasub kinnistu omanikul;
  - 2.6. elamutele ja/või abihoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Pos 1 projekteeritava elamu asukoht kooskõlastada naaberkinnistu (Agaselja) omanikuga hoonete nõutava vahekauguse tagamiseks;
  - 2.7. elamute ja abihoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine. Ehitaja Riho Kadastik, ehitusaeg pärast ehitusloa/ehitusteatise registreerimist EHR-s;
  - 2.8. elamutele ja abihoonetele ning tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi  
volikogu esimees