



KORRALDUS

Kuressaare

19.12.2023 nr 2-3/1524

Kudjape alevikus Piiri ja Kuressaare linnas Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 20. juuli 2021. a korraldusega nr 2-3/1252 algatati Kudjape alevikus Piiri ja Kuressaare linnas Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala hõlmab Kudjape alevikus Piiri katastriüksust (katastritunnus 43301:001:1027, pindala 43 848 m²) ja osaliselt Kuressaare linnas Kelluka tn 26 katastriüksust (katastritunnus 34901:015:0130, pindala 1 084 815 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on tänavavõrgustiku lahendamine Kelluka, Mündi ja Sepavere teede pikenduste jaoks, transpordimaa kinnistute ja elamumaa kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks ning tehnovõrkude ja haljastuse põhimõtete määramine. Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 10,1 ha vastavalt algatamise korralduse lisas 1 toodud asendiplaanile. Detailplaneeringulahenduse koostamise käigus on planeeringuala lõunapiir nihutatud Kelluka tn 24 katastriüksuse piiriga samale joonele, mistõttu muutus planeeringuala väiksemaks Kelluka tn 26 katastriüksuse osas ja käesoleva korraldusega määratakse uueks planeeringuala suuruseks ca 9 ha. Planeeringuala on nähtav korralduse lisas olevatel planeeringu joonistel.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga kavandatakse 18 elamumaa, 4 transpordimaa, 1 tootmismaa ja 3 sotsiaalmaa krunti. Elamumaakruntide suurused on vahemikus 1464-2844 m². Elamumaa kruntidele on kavandatud 1 põhihoone ja 1 abihoone, lubatud ehitisealuse pinnaga kruntide põhiselt kas 300 või 400 m². Kruntidel pos 1-pos 3 on suurim lubatud kõrgus põhihoonel 9 m, maksimaalne korruselisus on 2 ja lubatud on viilkatus. Ülejäänud kruntidel on suurim lubatud kõrgus põhihoonel 6 m, maksimaalne korruselisus üks ning lubatud on lame-, kald- vm katused (v.a viil- ja kelpkatused) katusekaldega 0-20 kraadi. Maksimaalse ehitisealuse pinna sisse arvestatakse nii ehitusloakohustuslikud kui ka ehitusloakohustuseta hooned. Planeeringus on määratud hoonestusalad võimalikult suured, et oleks võimalik hoonete paigutamisel olemasoleva väärtusliku haljastusega arvestada. Kruntidel pos 15-19 on oluline säilitada maksimaalselt ja kompaktselt sealne põõsarinne, et kaitsealustel lindudel oleks pesitsuspaigad. Elamumaa krundid võib piirata aiaga. Elamute paigutamiseks on määratud kohustuslik ehitusjoon. Ehitamisel tuleb arvestada, et tegemist on osaliselt üleujutusala riskipiirkonnaga.

Hoonete paigutamisel tuleb arvestada võimalikult palju olemasoleva taimestikuga, et säiliks loodusliku ilmega elukeskkond ja säilitataks maksimaalselt olemasolevat taimestikku, lageraie on keelatud. Enne hoonete projekteerimist tuleb väärtusliku taimestikuga kruntidel teostada taimestiku inventuur ja hoone paigutusel lähtuda olemasoleva väärtusliku taimestiku maksimaalsest säilitamisest. Kruntidel, millel paikneb teepoolses küljes kadastik, tuleb see

säilitada nii suures mahus kui võimalik. Raietöödeks peab taotlema luba Saaremaa Vallavalitsuselt. Maapinna tõstmine kinnistutel on lubatud ainult hoonealuse maa osas.

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevatelt Kelluka ja Mündi tänavatelt ning Otsavere teelt. Planeeringualale planeeritavad teed loovad ühise tänavavõrgu ja planeeringuga määratakse juurdepääs kallasrajale. Üldmaa krundile pos 16 on kavandatud 4 avalikku parkimiskohta, tuletõrjeveemahuti, jäätmete kogumispunkt ja kanalisatsioonipumpla. Elamumaa kruntide parkimine lahendatakse ehitusprojektis krundi piires. Tee tuleb rajada püsikatendiga.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus on kavandatud tsentraalsena, elektrivarustus kavandatakse uuest komplektalajaamast. Planeeringuga on kavandatud tänavavalgustus ja sidetrass. Kelluka tn 24 kinnistu ees paikneb olemasolev tuletõrjehüdrant. Kuna veetorustiku surve pole hüdrantide rajamiseks piisav, on planeeringualale planeeritud tuletõrje veevõtukoht.

Planeeringualale jääb lennuvälja kaitsevöönd, seega on detailplaneeringus käsitletud lennuvälja kasutamise käigus tekkivat müra.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi *ühisplaneering*) asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuüksuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ühisplaneeringu kohaselt Kuressaare linna haldusterritooriumil paiknevat haljasmaad üldjuhul ei hoonestata.

Planeeringualale ulatub ühisplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvöönd.

C. Kaalutlused

Planeeringualale kavandatakse krunte elamuehituseks ja tegemist on ehitusloakohustuslike hoonetega. Detailplaneeringu koostamine on vajalik tulenevalt planeerimiseseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille alusel detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades ja alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks.

Planeeringuala lähialal on alevikule ja linnale omane tiheasustus ning planeeringuala piirneb loodest ja põhjast elamumaa kruntidega, mille suurused on vahemikus 1236-3002 m². Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal ning alale on olemas juurdepääsuteed. Planeeritavad hoonestusalad ei ulatu ranna ehituskeeluvööndisse. Kuressaare linna haldusterritooriumil paikneva haljasmaa hoonestamine moodustab loogilise jätku piirkonna olemasolevale hoonestusele ja tänavavõrgustikule ning hoonestamine on marginaalne. Seega kavandatavate ca 0,15-0,28 ha suuruste elamukruntide planeerimine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega, mistõttu leiab vallavalitsus, et haljasmaa juhtotstarbega alal alla 2 ha suuruste elamukruntide planeerimine piirkonnas on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega ning planeeritava tegevuse jaoks ei ole planeeringualal vaja ühisplaneeringu juhtotstarbeid muuta.

Eelnevast tulenevalt vastab kavandatav tegevus kehtivale ühisplaneeringule ja Saaremaa vald on seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 12.08.2021, maakonnalehes Meie Maa 28.07.2021, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 26.07.2021, Saaremaa valla veebilehel 26.07.2021 ning planeeringuala naabreid ja ametiasutusi teavitati kirjalikult 26.07.2021 kirjaga nr 5-2/4085-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala naabritele ja Maa-ametile arvamuse avaldamiseks 24.10.2023 kirjaga nr 5-2/5695-1. Maa-amet oma 01.11.2023 kirjas nr 6-3/22/19487-4 viitab ebatäpsusele detailplaneeringus, palub detailplaneeringut korrigeerida ning nõustub planeeringulahendusega tingimusel, et arvestatakse Maa-ameti toodud ettepanekutega. Maa-ameti poolt välja toodud detailplaneeringu ebatäpsused on parandatud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 03.11.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/7102-2 ja Transpordiamet 24.11.2023 kirjaga nr 7.2-3/23/22401-2. Transpordiamet oma kooskõlastuskirjas toob välja, et lennutegevusest tulenev oht alal on minimaalne ning sellest tulenevalt kooskõlastab detailplaneeringu tingimusel, et hoonete ehitusprojektid tuleb lennunduseaduse § 35 lg 4 kohaselt Transpordiametiga kooskõlastada. Kuna planeeringuala asub vahetult lennuvälja tõusu- ja lähenemisectori kõrval, palub Transpordiamet hoonete planeerimisel ja projekteerimisel kasutada müraleevendavaid lahendusi.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (26.10.2023 kooskõlastus nr 1052552915), AS-ga Kuressaare Veevõrk (planeeringulahendus allkirjastatud 01.11.2023) ja Telia Eesti AS-ga (26.10.2023 kooskõlastus nr 38349783).

E. Kokkuvõte

Saaremaa vald leiab, et 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.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 3.11.3 järgmiselt:

1. I etapi maakorraldustoimingute tegemine
Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisel ja ehitusprojektide koostamisel, kuid kuna kinnisasjad kuuluvad detailplaneeringu kehtestamise hetkel erinevatele omanikele, siis viiakse planeeringualal maakorraldustoimingud läbi etapiviisiliselt ja suuremate maaüksuste (kvartalite) moodustamise teel (vt joonis nr 5). Etappide kohaste suuremate kruntide moodustamine tagab, et alale leitakse üks arendaja, kelle ülesandeks on planeeringuala terviklik väljaarendamine. Arendaja käesolevas kontekstis on isik, kes omandab riigilt krundid Pos 1, 2, 3, 4, 6, 8, 10, 12, 14 ja 18 ja kelle kasuks on seatud hoonestusõigus kruntidele Pos 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 ja 19.
I etapis moodustatakse Piiri katastriüksusest krundid numbritega Pos 16, 21, 20a, 22a, 23, 24 ja 25 ning ülejäänud Piiri katastriüksuse kruntidest moodustatakse kvartalid. Kelluka tn 26 katastriüksuse osas I etapis kruntimist ei teostata.
2. Peale I etapi maakorralduslike toimingute tegemist saab Saaremaa Vallavalitsus taotleda kruntide Pos 16, 21, 20a, 22a, 23, 24 ja 25 riigivaraseaduse alusel riigivara võõrandamist kohalikule omavalitsusele.
3. Moodustatud elamumaa kruntide võõrandamine kogumina riigi poolt ning osale Kelluka tn 26 katastriüksusele (kruntidele Pos 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 ja 19) hoonestusõiguse seadmine kohaliku omavalitsuse poolt. See tagab, et alale leitakse üks arendaja, kelle ülesandeks on planeeringuala terviklik väljaarendamine.
4. II etapi maakorraldustoimingute tegemine.
Moodustatakse lõplikud krundid vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele. II etapis kruntideks jagamine ja edasine planeeringuala arendus toimub arendaja poolt ja arendaja kulul.

5. Ühiste tehnoarajatiste tehniliste tingimuste taotlemine, tehnoarajatiste ja juurdepääsutee projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega. Ühised tehnoarajatised on kõik planeeritud veetorustikud kuni krundi liitumispunktini, kanalisatsioonitorustikud kuni krundi liitumispunktini, sademeveekanalisatsioon, reoveepumpla, elektrikaablid koos jaotus- ja liitumiskappidega, sidekaablid kuni krundi liitumispunktini, tänavavalgustus ning kõik tuletõrjevee rajatised (torustikud, mahutid, veevõtukohtad, manööverdusala).
6. Ehituslubade taotlemine/ehitusteatise esitamine ühiste tehnoarajatiste ja juurdepääsutee ehitamiseks.
7. Vajadusel servituutide seadmine.
8. Juurdepääsuteedele ja tehnoarajatistele kasutusloa taotlemine/kasutusteatise esitamine ja vajadusel kohalikule omavalitsusele üleandmine. Ühised tehnoarajatised ja juurdepääsuteed peavad arendaja poolt olema välja ehitatud ja vajadusel kohalikule omavalitsusele üle antud enne hoonete ehituslubade väljastamist. Peale ühiste tehnoarajatiste ja juurdepääsuteede omavalitsusele üleandmist antakse hoonestusõigusega kruntide (Pos 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17 ja 19) omand üle arendajale.
9. Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 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. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Kudjape alevikus Piiri ja Kuressaare linnas Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneering (OÜ Hendrikson & Ko töö nr 21004083, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on tänavavõrgustiku lahendamine Kelluka, Mündi ja Sepavere teede pikenduste jaoks, transpordimaa kinnistute ja elamumaa kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks ning tehnovõrkude ja haljastuse põhimõtete määramine.
2. Määrata Kudjape alevikus Piiri ja Kuressaare linnas Kelluka tn 26 katastriüksuste detailplaneeringu planeeringuala suuruseks ca 9 ha.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär