



Saaremaa Vallavalitsus

Teie: 28.03.2024 nr 5-2/1833-1
Meie: 11.07.2024 nr 14-3/1678-2

Kudjape alevikus Piiri ja Kuressaare linnas Kelluka tn 26 detailplaneeringu heakskiitmisest

Saaremaa Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile planeerimisseaduse (PlanS) § 138 lõike 1 alusel heakskiitmiseks Kudjape alevikus Piiri ja Kuressaare linnas Kelluka tn 26 detailplaneeringu. Detailplaneering ja selle menetluse materjalid on lisatud taotlusele. Detailplaneeringuga koos edastati avalikul väljapanekul esitatud arvamus, millega planeeringu koostamisel ei arvestatud ning Saaremaa Vallavalitsuse arvestamata jätmise põhjendused. Detailplaneering on koostatud kooskõlas Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus (kehtestatud 2012) sätestatud põhimõtetega.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostaja Hendrikson & Ko projektijuhid - planeerijad Liina Ollema ja Jaana Veskimeister vastavad PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Planeeringuala suurus on ligikaudu 9 ha. Detailplaneeringuga nähakse ette ala jagamine kokku 26 krundiks: 18 elamumaa krundiks, neljaks transpordimaa, kolmeks sotsiaalmaa ja üheks tootmismaa krundiks. Omavalitsus omandab üldmaaks ettenähtud krundid pos 16 ja 20a, 21 (tootmismaa krunt) ning tee ja tänavamaa krundid 22a, 23, 24, 25. Elamumaa kruntidele kavandatakse 1-2 korruselised elamud kõrgusega 6-9 m, abihooned kõrgusega kuni 5 m. Planeeritud hoonete suurimad lubatud ehitisealused pinnad on vastavalt 300 ja 400 m². Detailplaneeringuga on lahendatud juurdepääsud kruntidele, lisaks on kavandatud juurdepääs kallasrajale.

1. Detailplaneeringu ja KSH menetluskäik

Detailplaneering on algatatud Saaremaa Vallavalitsuse 20.07.2021 korraldusega nr 2-2/1252. Detailplaneeringu algatamisest on vallavalitsus teavitanud kohaliku omavalitsuse veebilehel, Ametlikes Teadaannetes 26.07.2021, maakonnalehes Saarte Häääl 28.07.2021, vallalehes Saaremaa Teataja 12.08.2021. Vallavalitsus teavitas detailplaneeringu algatamisest koostöötajaid ja kaasatavaid kirjaga 26.07.2021.

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). Planeeringu koostamisse oli kaasatud Keskkonnaamet, võrguvaldajad, planeeringuala ja naaberkinnisasjade omanikud.

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavalitsuse 19.12.2023 korraldusega 2-3/1524. Avalik väljapanek toimus ajavahemikul 25.01-07.02.2024. Teade avaldati maakonnalehes

Saarte Hääli 04.01.2024 ning kohaliku omavalitsuse veebilehel 03.01.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 11.01.2024. Kirjad koostöötegitajele ja kaasatud isikutele saadeti 04.01.2024. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda vallavalitsuse veebilehel ja paberikandjal vallavalitsuses. Avalikul väljapanekul 07.02.2024 esitas arvamuse A. Näälik. Vallavalitsus vastas talle kirjalikult 19.02.2024. Heakskiitmise taotluses selgitab vallavalitsuse, et avalikul arutelul 15.02.2024 osalejaid ei olnud. Samuti kinnitab vallavalitsus, et avalikul väljapanekul esitatud arvamust planeeringulahenduses arvestatud ei ole ja arvamuse andja ei ole oma arvamusest loobunud vaatamata korduvatele selgituskirjadele.

2. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud ja planeeringulahenduses arvestamata jäänud arvamused

Vastavalt PlanS § 138 lõikele 4 on ministeeriumi pädevuses muuhulgas detailplaneeringu avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isiku ning planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse ärakuulamine ja seisukoha andmine esitatud arvamuste kohta, kui vaidlevad osapooled ärakuulamisel kokkulepet ei saavuta.

A.Näälikule jääb ebaselgeks, kuidas on mõeldud lahendada planeeringualal jalakäijate liikumine.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium korraldas 21.05.2024 vaidlevate osapoolte – kirjaliku arvamuse esitanud isiku ja Saaremaa Vallavalitsuse esindajate ärakuulamise. Sellel osalesid arvamuse esitaja A.Näälik ning vallavalitsuse esindajad Piret Paiste, Kätlin Kallas, Rein Kallas ja Rait Pitk. Arvamuste ärakuulamise tulemusena otsustati planeeringulahendust täiendada tee- ja tänavamaa kruntidel kergliiklejatele mõeldud ohutu ruumi kavandamise teemal.

11.06.2024 esitas Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu täiendatud seletuskirja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ning arvamuse esitanud isikule. Kaaskirjas on selgitatud, et detailplaneeringu seletuskirja peatükki 3.4 on täiendatud tulenevalt ärakuulamisel pakutud lahendustest. Lisaks on täpsustatud kallasrajale avaliku juurdepääsu käsitlust.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium nendib, et detailplaneeringu seletuskirja peatükki 3.4 „Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus“ on täiendatud. Välja on toodud, et *detailplaneeringuga on tagatud avalik juurdepääs kallasrajale läbi krundi pos 20. Tegemist on käesoleval hetkel munitsipaalmaaga ja detailplaneeringuga on määratud krundile üldmaa sihtotstarve, mistõttu jääb terve krunt avalikku kasutusse ning avaliku juurdepääsu asukoht kallasrajale on näidatud põhijoonisel tinglikuna (leppemärk „illustratiivne avalik juurdepääs kallasrajale“). Kallasrajale juurdepääsuks nähakse ette juurdepääs jalgsi, jalgrattaga või muul sarnasel viisil. Kallasrajale pääs on hetkel tagatud üksnes jalgsi, lähiaastatel kallasrajale juurdepääsuks eraldi teed või rada valla poolt välja ei ehitata, kuna kallasrajale juurdepääs ja kallasrajal liikumine on tulenevalt ülejutuse alast kohati raskendatud. Soovi korral võib arendaja juurdepääsu välja ehitada põhijoonisel markeeritud alal (teeraja katmine kruusa, killustiku või multšiga, laudtee rajamine või muu selline tegevus, mis on looduskaitseaduse § 38 lg 5 p 10 alusel ranna ehituskeeluvööndis lubatud).*

Seletuskirja on täiendatud vastavalt arvamuste ärakuulamisel pakutud kompromisslahendusele ja peatükis 3.4 on kajastatud: *Samas on tänavamaa laiuse määramisel lähtutud sellest, et vajaduse tekkimisel on edaspidi võimalik kergliiklejad mootorsõidukitest eraldada. Arvestades, et Kelluka tänava pikenduselt (pos 22) algab juurdepääsu võimalus kallasrajale, võib tulevikus kasutuskoormuse kasvades ja turvalisuse kaalutlustel olla kergliiklejate mootorsõidukitest eraldamine vajalik. Tänavaprojekteerimisel tuleb arvestada perspektiivse kergliiklejate eraldamise vajadusega ja kavandada tänava paiknemine krundil ning tänava ristlõige selliselt, et muudatust oleks tulevikus võimalik lihtsalt ellu viia.*

A.Näalik 17.06.2024 e-kirjas toob välja, et detailplaneeringu kohaselt kasutatakse tänavamaal liikluse rahustamise võtteid ning palub täpsustada näidetena, missugused need võtted on. Samuti juhib ta tähelepanu, et kuigi detailplaneeringu kohaselt on edaspidi vajaduse tekkimisel võimalik kergliiklejad mootorsõidukitest tänavamaal eraldada, jääb siiski selgusetuks, kuidas ja mil viisil vajadus kindlaks tehakse ning kes ja millistest vahenditest jalakäijatele eraldatud tee rajab. Kuna vald on seisukohal, et arendaja ei pea liikluskoormusest tulenevalt kergliiklusteed välja ehitama/jalgsi liiklejatele eraldatust mootorsõidukitest tagama ja ka vald seda kohustust tulevikuks ei võta, siis puudub selgus, kuidas planeeringulahenduse elluviimine tagatakse ning kuidas on tagatud kergliiklustee rajamine tulevikus. Samuti palub ta täpsustada, millise katendiga juurdepääsuteed planeeritakse.

Saaremaa Vallavalitsuse planeerimisspetsialist Piret Paiste 20.06.2024 selgitab arvamuse esitajale e-kirjas, et üheks liikluse rahustamise võtteks on künniste rajamine. Kui tänav on juba kasutuses, siis selgub liiklusloendusega, kas kergliiklejaid on vajalik mootorsõidukitest eraldada või mitte. Vallavalitsus on seisukohal, et tänavavõrgustiku terviklikku lahendust ei saa määratleda eraldatud jalakäijate tee olemasoluga. Kui puudub vajadus eraldatud kergliiklustee rajamiseks, siis ei ole mõistlik sundkorras seda rajama asuda. Lisaks selgitatakse kirjas, et detailplaneeringu seletuskirja täiendatakse, et katendi liigiks on püsikatend.

A. Näalik 20.06.2024 e-kirjas palub vallavalitsust täiendada seletuskirja ning lisada liikluse rahustamise võtte ühe näitena künniste rajamise. Ta on seisukohal, et liiklusloendus ei saa tänavavõrgustiku terviklahenduse elluviimisel olla ainukeseks mõõdikuks. Vald on oma kehtivates arengudokumentides kokku leppinud, et teedevõrk on kaasajastatud ja kogukonna vajadustele vastav ning tagab turvalise koolitee võimalikult paljudele lastele kergliiklusteede võrgustiku laienemisega. Lisaks leiab ta, et tänavavõrgustiku terviklik lahendus on sõltuv sellest, kuidas ja kelle poolt lahendus ellu viiakse. Kuna nii Lahevere detailplaneeringus kui ka Ranna ja Mereääre detailplaneeringus olev lahendus näeb ette, et kergliiklustee tuleb piirkonda rajada, siis terviklikkuse toimumise tagamiseks on oluline aru saada, kes selle rajab. Küsimus ei ole sundkorras tee rajamises, vaid kehtestatud lahenduste elluviimises ja terviklikkuse tagamises. Detailplaneeringus jääb selgusetuks, kelle poolt saavad lahendused ellu viidud. Valla seisukohtade järgi arendajal seda kohustust ei ole ja vald leiab, et ka neil seda kohustust ei ole.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et lähtuvalt riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusest nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ peab planeering olema selge ja üheselt mõistetav ning planeeringu seletuskiri ja joonised peavad olema omavahel kooskõlas. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus. PlanS-is sätestatud põhimõtte kohaselt peab planeering olema elluviidav.

11.06.2024 Saaremaa Vallavalitsuse planeerija saadetud täiendatud seletuskirja peatükis 3.11.3 „Planeeringu elluviimiskava“ on toodud tegevused planeeringu elluviimiseks kohustuslikus järjekorras. Teise punktina on toodud, et peale I etapi maakorralduslike toimingute tegemist saab Saaremaa Vallavalitsus riigivaraseaduse alusel taotleda kruntide 22a, 23, 24, 25 (teemaa krundid) riigivara võõrandamist kohalikule omavalitsusele. Neljanda punktina on toodud, et II etapis kruntideks jagamine ja edasine planeeringuala arendus toimub arendaja poolt ja arendaja kulul.

Üldpõhimõttena on toodud, et ehitusõigus realiseeritakse maaüksuse omaniku poolt tema tahte kohaselt ning, et Saaremaa Vallavalitsusel ei ole kohustust detailplaneeringu kohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti.

Juhime tähelepanu vastupidisele, PlanS § 131 lõike 1 kohaselt on planeeringu koostamise korraldaja kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvad rajatised, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnoajatised, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.

Seletuskirja peatükis 3.4 „Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus“ on toodud, et vajaduse tekkimisel on edaspidi võimalik kergliiklejad mootorsõidukitest eraldada. Arvestades, et Kelluka tänava pikenduselt (pos 22) algab juurdepääsu võimalus kallasrajale, võib tulevikus kasutuskooormuse kasvades ja turvalise kaalutlustel olla kergliiklejate mootorsõidukitest eraldamine vajalik. Tänavaprojekteerimisel tuleb arvestada perspektiivse kergliiklejate eraldamise vajadusega ja kavandada tänava paiknemine krundil ning tänava ristlõige selliselt, et muudatust oleks tulevikus võimalik lihtsalt ellu viia.

Lähtuvalt eeltoodust oleme seisukohal, et kuna kergliiklejate eraldamine on võimalus edaspidiseks, siis detailplaneeringu seletuskirjast ei selgu, kes vajaduse ilmnemisel kergliiklejate eraldamisega seotud ehitustööd teostab. Arendustegevusest huvitatud isik on kavandatud lahenduse detailplaneeringu kohaselt ellu viinud ja teemaa krundid vallale üle andnud. Samas detailplaneeringus on kajastatud, et vald ei võta kohustust teede jms välja ehitamiseks, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Seega üheselt mõistetavuse ja selguse huvides on vajalik seletuskirjas kajastada, kelle kohustus on vajaduse tekkimisel kergliiklejate mootorsõidukitest eraldamine. Kui kergliiklejate eraldamise kohustust ei soovita anda arendajale enne teede üleandmist vallale, on vajalik seletuskirjas selgelt kokku leppida, et teede valla omandisse andmise järgselt on teedevõrgu arendamise ja turvalisuse tagamisega seonduvate ehitustööde teostamine valla kohustus.

Detailplaneeringu parema mõistetavuse huvides palume seletuskirja lisada liikluse rahustamise võtte ühe näitena ka künniste rajamine.

Arvamuse esitaja leidis, et liiklusloendus ei saa olla ainuke põhjus kergliiklejate eraldamiseks mootorsõidukitest. Nõustume, et tervikliku kergliiklusteede võrgustiku välja arendamisel on vajalik arvestada paljude asjaoludega lisaks liiklusloendusele, nagu erinevate liiklejate liiklussagedus, lubatud liikluskiirus, liiklust rahustavate meetmete olemasolu ja rakendamise võimalused, koolide ja teiste lasteasutuste, sh mänguväljakute lähedus, võrgustiku sidusus, selgus ning hierarhia jms. **Palume vallavalitsusel seletuskirja täiendada ning põhjalikumalt välja tuua, mille alusel selgitatakse välja kergliiklejate eraldajate vajadus (milliste põhimõtete alusel vallas kergliiklusteede terviklikku võrgustikku arendatakse ja mille alusel liikluse turvalisust hinnatakse ning millele tuginetakse).** Konkreetse detailplaneeringu puhul nt hakatakse aktiivselt kasutama juurdepääsu kallasrajale, piirkond kujuneb oluliseks puhkealaks, kavandatakse mänguväljak.

3. Kokkuvõte

Regionaal- ja Põllumajandusministerium on PlanS § 138 lõike 4 kohaselt kontrollinud detailplaneeringu vastavust õigusaktidele ning kuulunud ära avalikul väljapanekul kirjalikke arvamusi esitanud isikud ja planeeringu koostamist korraldava kohaliku omavalitsuse. Käesolevas kirjas on antud hinnang detailplaneeringu koostamise vastavuse kohta õigusaktide, sh vastavuse kohta detailplaneeringu koostamise menetlusnõuetele ning seisukohad detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvestamata jäänud arvamuste kohta (PlanS § 138 lg 5).

PlanS § 3 lõike 3 kohaselt esitatakse planeeringu seletuskirjas planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, planeering peab olema elluviidav. Detailplaneeringu seletuskirjas on

kirjeldatud planeeringulahendust ning selle valiku põhjendusi, kergliiklusteega seonduvas jääb ebaselgeks planeeringu elluviidavus. Lähtuvalt ülaltoodust, sh arvamuste ärakuulamise tulemustest on vaja Saaremaa Vallavalitsusel detailplaneeringu seletuskirja täpsustada käesoleva kirja punktis 2 toodud märkuste alusel.

Pärast seletuskirja täiendamist palume esitada detailplaneering uuesti Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, et saaksime otsustada detailplaneeringule heakskiidu andmise võimalikkuse üle eraldi kirjaga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Teadmiseks: A. Näälik

Raine Viitas

58851458 raine.viitas@agri.ee

Merilin Rosenberg

58041423 merilin.rosenberg@agri.ee