



KORRALDUS

Kuressaare

02.04.2024 nr 2-3/329

Nasva alevikus Sõrve mnt 13 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 19. aprilli 2022. a korraldusega nr 2-3/576 algatati Nasva alevikus Sõrve mnt 13 detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 1,6 ha hõlmab Nasva alevikus Sõrve mnt 13 katastriüksust (katastritunnus 34804:001:0046, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 15 592 m²) ja osa riigiomandis olevast 77 Kuressaare-Sääre tee (katastritunnus 71401:001:3616, transpordimaa) katastriüksusest. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelanute ja abihoonete ehitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse 3 elamumaa krunti ja 1 transpordimaa krunt. Elamumaa kruntidele on kavandatud ehitusõigus kuni 3 hoone ehitamiseks (1 põhihoone ja 2 abihoonet). POS 1 krunt on olemasolevalt hoonestatud. Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind krundil on 350 m², põhihoone suurim lubatud kõrgus on 8 m ja abihoonel on 7 m. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad ja hoonetele arhitektuursed tingimused.

Avalikult kasutatavalt teelt kuni planeeritavate kruntideni nähakse ette transpordimaa sihtotstarbega maaüksuse moodustamine (POS4), millele kavandatakse 4,0 meetri laiuse kruuskattega tee rekonstrueerimine olemasoleva kruuskattega tee asukohas ning tupiktee lõppu rajatakse ümberpööramiseks. Eraomandisse jäävale teele nähakse ette servituutide seadmisel ning säilib olemasolev juurdepääs Sõrve mnt 15 katastriüksusele (katastritunnus 34804:001:0007). Juurdepääsutee riigimaanteelt Sõrve mnt 13 olemasoleva hoonestuseni (POS1) säilitatakse. Parkimine lahendatakse krundisisel. Kõrghaljastus metsamaal tuleb maksimaalselt säilitada, raadamine on lubatud üksnes ehitusalal. Planeeritav ala paikneb Maaameti üleujutusosalade kaardi alusel üleujutusohuga riskipiirkonnas. Maapinda on lubatud sealjuures tõsta kuni kõrguseni 1,30 m, et tagada hoonestuse kaitse võimaliku üleujutuse eest. Lisaks tuleb kaitseks üleujutusohu eest säilitada planeeringualal olemasolev kraavivõrgustik.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus on kavandatud tsentraalsena, krundil POS 1 on olemasolev liitumine. Sademeveed juhatakse krundi haljasalale. Elektrivarustus tagatakse olemasolevast alajaamast. Planeeringuga on kavandatud sidetrass. Planeeringuga nähakse ette lokaalse küttena maaküte, mis on lubatud paigaldada detailplaneeringus ettenähtud hoonestusaladele. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja hoonete katustele paigaldatud päikesepaneele.

Tuleohutuse tagamiseks tuleb hoonetesse ette näha automaatne kustutamise süsteem või rajada minimaalselt 10 m³ suurune tehislik veevõtukoht, mida saab kasutada aastaringiselt.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi *ühisplaneering*) asub planeeringuala pereelamute ala juhtotstarbega alal. Tulenevalt seletuskirja pt 5.1.2. on detailplaneeringu koostamise kohustus Nasva alevikus ühisplaneeringu maakasutuskaardil tähistatud hoonestusalal. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja pt 4.3 mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktses hoonestuses aladel. Kinnistu jagamiseks mitmeks iseseisvaks katastriüksuseks koostatakse detailplaneering ning kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringu põhimõtetega. Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel ulatub katastriüksuse lõunanurka vähesel määral ranna ehituskeeluvöönd.

C. Kaalutlused

Planeeringualale kavandatakse ehitusloakohustuslike eluhoonete ehitusõigust. Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on alevikus detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Lisaks tuleneb detailplaneeringu koostamise kohustus ühisplaneeringust, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamise kohustus Nasva alevikus ühisplaneeringu maakasutuskaardil tähistatud hoonestusalal. Kavandatud tegevus vastab ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbe tingimustele.

Planeeringualale on kavandatud 3 elamumaa krunti ja neid teenindav transpordimaa krunt. Elamumaa kruntide suurused on vahemikus 3192 kuni 7041 m². Ühisplaneeringuga kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Planeeringuala asub tiheasustusosal ja piirneb üksikelamutega hoonestatud katastriüksustega. Lähipiirkonna hoonestatud katastriüksuste suurused on vahemikus 2899–16652 m². Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav krundijaotus ja hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 05.05.2022, maakonnalehes Saarte Hääl 10.05.2022, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Saaremaa valla veebilehel 22.04.2022 ning planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 25.05.2022 kirjaga nr 5-2/601-5.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 19.09.2023 kirjaga nr 5-2/4981-1 ja kooskõlastamiseks Päästeametile ning Transpordiametile 19.09.2023 kirjaga nr 5-2/4980-1.

Naaberkiinnistu Sõrve mnt 15 omanik esitas 27.09.2023 arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris nr 5-2/4981-2), mille kokkuvõttes toodi välja järgnev:

1. *Eskiislahenduse seletuskirjas ei ole viidatud Sõrve mnt 15 kasuks seatud tee servituudile.*
2. *Detailplaneeringu kohaselt moodustatakse olemasolevast juurdepääsu maa-alast eraldi katastriüksus, kuid ei ole selge*
 - 2.1 *kas juurdepääsu katastriüksusest moodustatakse eraldi kinnistu;*
 - 2.2 *kas juurdepääs antakse Saaremaa Valla omandusse;*
 - 2.3 *kinnistu mittemoodustamisel kes jääb teenivaks kinnistuks ja kes valitseva(te)ks kinnistu(te)ks;*
 - 2.4 *kuna praegu kehtiva servituudi kohaselt kannab juurdepääsu korrashoiu kulud Sõrve tn 15 omanik, siis Sõrve mnt 13 kinnistu jagamise korral 3 kinnistuks tuleb muuta (jagada) ka tee maa-ala korrashoiu kulude kandmise kohustust teed kasutavate kinnistute vahel.*

See eeldab notariaalset kokkulepet.

Oluline on detailplaneeringuga säilitada olemasolev juurdepääs Sõrve mnt 15 kinnistule.

3. Maakütte planeerimisel tuleb jääda kontuurlahenduse juurde. Ei nõustu võimaliku maakütte puuraugu rajamisega, sest see kahjustab tõenäoliselt Sõrve mnt 15 puurkaevu.

4. Detailplaneeringuga tuleb lahendada sadevete äravool selliselt, et sadevesi ei valguku moodustatavatelt kinnistutelt Sõrve mnt 15 kinnistule. Maapind planeeringu maa-alal on madal ja ehitamise käigus tõusetub maapinna tõstmise vajadus. Soovituslikult ühendada sadevete äravool Sõrve mnt sadevete trassiga.

Vallavalitsus vastas arvamusele 11.10.2023 kirjaga nr 5-2/4981-3 järgnevalt:

1. Sõrve mnt 15 katastriüksuse kasuks seatud servituut on kajastatud detailplaneeringu seletuskirjas ptk-is 3.4 „Lisaks säilib olemasolev juurdepääs Sõrve mnt 15 kinnisasjale, mille kasuks on seatud tähtajatu reaalservituut Sõrve mnt 13 kinnisasjale.„ ja ptk-s 5, kus on toodud, et servituut on seatud.

2. Juurdepääsutee osas selgitame järgmist:

2.1. Planeerimisseaduse alusel on detailplaneeringu üheks ülesandeks planeeringuala kruntideks jaotamine, detailplaneeringuga ei määrata moodustatavaid kinnistuid;

2.2. detailplaneeringu seletuskirja ptk 3.4 on toodud, et juurdepääsutee jääb eraomandisse ning juurdepääsu tagamiseks nähakse ette planeeritavatele kruntidele servituutide seadmised;

2.3. transpordimaa krunt saab olla edaspidi kas eraldi kinnistuna või mõne moodustatava elamumaa krundiga ühes kinnistusregistriosas ja servituudilepingutega määratakse teenivad ja valitsevad kinnistud. Detailplaneeringuga määratakse transpordimaa krundile servituudiala.

2.4. Nõustume Teie seisukohaga tee korrashoiu osas ja detailplaneeringusse lisatakse täiendus olemasoleva servituudi juurde, et uute elamukruntide moodustamisel tuleb muuta ka olemasolevat Sõrve mnt 15 kasuks olevat servituudilepingut.

3. Soojuspuuraugud on nii öelda kinnine süsteem ehk maasügavusse minevad torud on tamponeeritud ja ei puutu kokku põhjaveega ning nendele ei määrata sanitaarkaitseala või veevõtukohta hooldusnõudeid. Oma olemuselt on soojuspuurauk justkui betoonvai, mille sees on maaküttekontuur. Maaküttekontuuri torustikus kasutatakse etanoolipõhist soojuskandjat, mis ei ole ka pinnasesse sattumisel ohtlik ega reostust tekitav. Kuna soojuspuuraugu kaudu ei kasutata põhjavett, siis see ei mõjuta põhjaveetaset ega Sõrve mnt 15 puurkaevu.

4. Detailplaneeringu seletuskirjas ptk-s 4.4. on toodud, et keelatud on sademevete juhtimine naaberkinnistutele, juurdepääsuteedele ning riigimaanteedega piirnevatesse kraavidesse. Maapinna olulist tõstmist planeeringuga ette nähtud ei ole. Planeeringu alusel on lubatud maapinda hoonestuse asukohas tõsta kuni 1,30 m kõrguseni, et tagada hoonestuse kaitse võimaliku üleujutuse eest. Ülejäänud alal jääb maapinna kõrgus madalamaks ning põhijoonise alusel võib tõsta madalamaid kohtasid kuni 1,2 meetrini. Sõrve mnt 15 katastriüksusel on maapinna kõrgused läänepiiri läheduses 1,23 – 1,5 m. Seega sademevee valgumist planeeritavatelt kruntidelt Sõrve mnt 15 katastriüksusele ette näha ei ole.

Piirkonna sademeveekanaliseerimise kaevude kohta andmed puuduvad, mistõttu ei ole võimalik hinnata, kas kogu planeeringualalt on võimalik vesi juhtida sademeveekanaliseerimisele. Kuna Nasval on kõrgvee tingimustes probleeme sademeveekanaliseerimise ületäituvusega, siis eelistatud on lahtised veejuhtmed ehk kraavid ja tiigid, sh immutustiigid vm tänapäevased lahendused. Sademevee ärajuhtimise lahendused tuleb anda juba planeerimise staadiumis.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 11.03.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1291-2. Transpordiamet 11.10.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/20078-2 kooskõlastas detailplaneeringu märkusega – paluti seletuskirja lisada täpsustus, et riigitee alla kavandatava sidekaabli minimaalne sügavus on 1,5 m „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ (MA 2018-015) juhendi alusel. Lisaks paluti planeeringu elluviimisel arvestada järgneva:

1. kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks;

2. sidekaabli projekteerimiseks taotleda Transpordiametilt nõuded projektile;

3. kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.

Transpordiameti seisukohast tulenevalt on detailplaneeringut täiendatud.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (20.09.2023 kooskõlastus nr 0910822254), AS-ga Kuressaare Veevärk (planeeringulahendus allkirjastatud 28.09.2023) ja Telia Eesti AS-ga (20.09.2023 kooskõlastus nr 38261844).

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus 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 6 järgmiselt:

1. maakorraldustööde teostamine Sõrve mnt 13 katastriüksuse jagamiseks vastavalt planeeringus ettenähtud kruntidele;
2. kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, reaalservituudid) seadmine;
3. hoonetele, rajatistele ja tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatis esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule;
4. olemasolevate juurdepääsuteede vajalik korrastamine, sh riigimaanteelt mahasõidul vajadusel nähtavust piiravate takistuste (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldamine;
5. hoonete, rajatiste ehitus ja tehnovõrkude rajamine;
6. hoonetele, rajatistele ning tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatis esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

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 Nasva alevikus Sõrve mnt 13 detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo töö nr 24-21-DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelamute ja abihoonete ehitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.
2. 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)

Kaarel Tang
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)
Aivar Rahno
vallasekretär