



KORRALDUS

Kuressaare

04.06.2024 nr 2-3/589

Nasva alevikus Sõrve mnt 13 detailplaneeringu kehtestamine

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 üksikelamute 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 (POS 4), millele kavandatakse 4,0 m laiuse kruuskattega tee rekonstrueerimine olemasoleva kruuskattega tee asukohas ning tupiktee lõppu rajatakse ümberpööramiseks. Eraomandisse jäävale teele nähakse ette servituutide seadmised ning säilib olemasolev juurdepääs Sõrve mnt 15 katastriüksusele (katastritunnus 34804:001:0007). Juurdepääsutee riigimaanteelt Sõrve mnt 13 olemasoleva hoonestuseni (POS 1) säilitatakse. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. 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 ning alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa. Hoonete katustele on lubatud paigaldada 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 (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on alevikus detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. 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 kuni 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 valguks 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 selgitati järgmist:

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

2.2. detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 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 Veevõrk (planeeringulahendus allkirjastatud 28.09.2023) ja Telia Eesti AS-ga (20.09.2023 kooskõlastus nr 38261844).

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 2. aprilli 2024. a korraldusega nr 2-3/329 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 25.04.–08.05.2024. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 08.04.2024 kirjaga nr 5-2/2084-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 08.04.2024 valla veebilehel, 11.04.2024 vallalehes Saaremaa Teataja ning 09.04.2024 maakonnalehes Saarte Hääl.

Avaliku väljapaneku jooksul esitas naaberkinnistu Sõrve mnt 15 omanik 07.05.2024 arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris nr 5-2/2084-2), milles kokkuvõtvalt toodi välja järgnev:

1) *Detailplaneeringule lisatud kaardimaterjalidest nähtub, et suurem osa Sõrve mnt 15 kõrvale planeeritud krundist juba asub sellel kõrgusel või isegi üle selle. Ala on madal ja liigniiske ning elamuehituseks sellisel kujul ilmselt ebasobiv. Seega tuleks tegelikkuses maapinda tõsta rohkem, kui nimetatud kõrgus. See tooks aga kaasa osa sadevete valgumise kõrvalasuvale Sõrve mnt 15 krundile, mis jääb madalamale. Selline olukord ei ole vastuvõetav. Ettepanek sadevete ärajuhtimiseks näha ette lisakraavi kaevamine Sõrve mnt 15 krundi piirile ja selle ühendamine olemasoleva kraaviga.*

2) *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 kehtiva servituudi tingimuste ülevaatamist ja uut notariaalset kokkulepet enne detailplaneeringuga sätestatud tegevustega alustamist.*

Vallavalitsus vastas arvamusele 15.05.2024 kirjaga nr 5-2/2084-3 järgnevalt:

1. *Detailplaneeringu seletuskirjas lk 15 on toodud, et „Igale hoonetele koostatava projekti mahus lahendada ka krundi vertikaalplaneerimine. Maapinda on lubatud sealjuures tõsta kuni kõrguseni 1,30 m, et tagada hoonestuse kaitse võimaliku üleujutuse eest. Maapinna kõrgust võib tõsta selliselt, et sajuveed ei valguks naaberkrundidele ning teelale“. Vallavalitsus selgitab, et detailplaneeringus on toodud üldised suunised ehitustegevusele ning edaspidi hoonete ehitusprojektide koostamisel arvestatakse detailplaneeringu tingimustega ning lahendatakse ära maa-ala vertikaalplaneerimine. Ehk hoonete ehitusprojekti koostamise käigus lahendatakse maapinna kalded selliselt, et sademevesi valguks Sõrve mnt 15 krundist eemale. Detailplaneeringus seatud tingimusi tuleb arvestada, samuti maksimaalset maapinna kõrgust 1.30, sellest suuremat maapinna tõstmist ehitusprojekti koostamisel lubada ei saa.*

Vallavalitsuse seisukohast lisakraavi rajamine ei ole mõistlik, kuna sellisel juhul tuleb likvideerida suures ulatuses olemasolevat kõrghaljastust ning vallavalitsus on seisukohal, et sademevee valgumise saab lahendada edasisel hoonete projekteerimisel vertikaalplaneerimisega.

Sõrve mnt 15 katastriüksuse piiril muudatusi ette näha ei ole, kuna hoonestusala on kavandatud krundi piirist 6 m kaugusele.

2. *PlanS § 126 lõike 1 punkti 17 kohaselt on üheks detailplaneeringu ülesandeks servituutide vajaduse seadmise märkimine. Seda on detailplaneeringus tehtud. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 5 toodud, et uute elamukrundide moodustamisel tuleb muuta ka olemasolevat Sõrve mnt 15 kasuks seatud servituudilepingut. Vallavalitsus ei saa teha ettekirjutusi olemasolevas servituudi lepingus märgitud tingimuste muutmiseks, kuna tegemist on omanike omavahelise kokkuleppega (asjaõiguslik tsiviilasi). Seetõttu tuleb antud lause detailplaneeringu seletuskirja ptk-st 5 asendada olemasoleva servituudilepingu infoga kulude kandmise kohta. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5 olevasse tabelisse tuleb lisada ka täpsustus tärniga, mis viitab tabeli all olevale selgitusele.*

Detailplaneeringusse on tulenevalt esitatud arvamusest tehtud täiendusi. PlanS § 136 lõike 5 alusel avaliku väljapaneku käigus kirjalikult arvamust esitanud isik võib loobuda oma arvamusest, teatades sellest detailplaneeringu koostamise korraldajale kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis. Sõrve mnt 15 katastriüksuse omanik 22.05.2024 e-kirjas nõustus vallavalitsuse seisukohaga ja loobus esitatud arvamusest, mistõttu PlanS § 138 lõike 2 alusel detailplaneeringut Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile heakskiitmiseks ei esitata.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 16.05.2024 Saaremaa vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare. Arutelul osalesid detailplaneeringust huvitatud isiku esindaja, vallavalitsuse esindaja ja planeerija.

E. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas ühisplaneeringuga ja detailplaneeringu kohta vastuväiteid üles ei jäänud. 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.

Kuna detailplaneeringuga ei kavandata avalikuks kasutamiseks ette nähtud teid, rajatise ega tehnovõrke, siis puudub vajadus sõlmida huvitatud isikuga halduslepingut.

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 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.

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