



KORRALDUS

Kuressaare

30.05.2023 nr 2-3/606

Kudjape alevikus Herilase ja Lillevälja detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 31. mai 2022. a korraldusega nr 2-3/938 algatati Kudjape alevikus Herilase ja Lillevälja detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurus on ca 1,1 ha ja see hõlmab Kudjape alevikus Lillevälja tn 10 (katastritunnus 27003:001:0876, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 985 m²), Lillevälja tn 12 (katastritunnus 27003:001:0882, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1418 m²), Lillevälja tn 14 (katastritunnus 27003:001:0878, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1421 m²), Herilase tn 1 (katastritunnus 27003:001:0879, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1409 m²), Herilase tn 2 (katastritunnus 27003:001:0883, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 977 m²), Herilase tn 3 (katastritunnus 27003:001:0881, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1400 m²), Herilase tn 4 (katastritunnus 27003:001:0877, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 975 m²), Herilase tänav (katastritunnus 27003:001:0880, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 868 m²) katastriüksuseid ja osaliselt 4330018 Lillevälja tänav (katastritunnus 71401:001:0479, sihtotstarve transpordimaa 100%) katastriüksust. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga kruntide piire ja sihtotstarvet ei muudeta. Elamukruntidele on kavandatud 1 elamu ja 2 abihoonet (lisaks ehitusloakohustuslikele hoonetele on lubatud rajada kuni 2 maksimaalselt 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m abihoonet/rajatist (puukuur, väliköök, mängumaja vms). Kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) maksimaalne ehitisealune pind kokku on 280 m². Elamu lubatud kõrgus on kuni 9 m ja abihoonetel kuni 5 m ning hoonetele on määratud planeeringuga arhitektuursed põhimõtted.

Planeeringualale pääseb avalikult Lillevälja tänavalt, elamukruntidele juurdepääsuks rajatakse Lillevälja tänava puuduolev lõik (munitsipaalomand) ja eraomandis olev Herilase tänav. Tänavatele on kavandatud tolmuva kate. Herilase tänava lõppu on planeeritud überpöördekoht päästeautodele. Herilase tänav rajatakse erateena, millele määratakse vastavad servituudid. Edaspidi on vajaduse korral võimalik määrata Herilase tänav avalikuks kasutamiseks. Tee projektiga lahendada ka tänavavalgustus. Lillevälja tänava väljaehitamine on kohustuslik enne hoonete esimese ehitusloa väljastamist. Herilase tänav peab olema välja ehitatud enne kruntidele nr 6 ja 7 ehitusloa väljastamist.

Piirded on lubatud rajada krundi piirile. Ette on nähtud rajada uus tuletõrjehüdrant Lillevälja ja Herilase tn ristmikule. Elektrivarustus tagatakse olemasolevast piirkonna alajaamast. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühise ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Planeeritava ala sademevesi lahendatakse ühissademevee kanalisatsiooniga. Hoonete küte

lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimisel, maakütte puhul on lubatud horisontaalse kollektoriga süsteem.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) asub planeeringuala pereelamute alal ja transpordimaal. Tulenevalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk 5.1.2. on alevikes detailplaneeringu koostamise kohustus. Seletuskirja ptk 4.3. kohaselt mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktses hoonestusega aladel. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on 20%. Lubatud korruselisus on 2.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja ja maakonnalehes Meie Maa 16.06.2022, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Saaremaa valla veebilehel 06.06.2022 ning planeeringuala naabreid ja ametiasutusi teavitati kirjalikult 07.06.2022 kirjaga nr 5-2/1813-5.

Detailplaneeringu eskiis esitati piirinaabritele arvamuse avaldamiseks 03.04.2022 kirjaga nr 5-22136-1. Määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (04.04.2023 kooskõlastus nr 4232068221), Telia Eesti AS-ga (05.04.2023 kooskõlastus nr 37796281) ja Kuressaare Veevärk AS-ga (planeeringulahendus digitaalselt allkirjastatud 10.04.2023). Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 16.05.2023 kirjaga nr 7.2-3.42279-4 ja Transpordiamet 28.04.2023 kirjaga nr 7.2-3/23/7527-2.

D. 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 4.13. järgmiselt:

1. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine;
2. Arendaja rajab Lillevälja tänava puuduva lõigu ja vajalikud kommunikatsioonid: ühiskanalisatsioon, -veevärk, elektrivarustus – kuni krundipiirini vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele ja nendele seatakse vajadusel servituudid (projekt, ehitusluba, kasutusluba);

Avalikult kasutatava tee/kergliiklustee väljaehitamine:

- Projektdokumentatsiooni tellimine
- Ehitusloa taotlemine
- Omanikujärelevalve kaasamine
- Tee väljaehitamine
- Vallale tee ehitusdokumentatsiooni esitamine

Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemide rajamine (kuni elamukruntide kavandatud liitumispunktideni) tuletõrjehüdrandi väljaehitamiseks:

- Projektdokumentatsiooni tellimine
- Ehitusloa taotlemine
- Omanikujärelevalve kaasamine
- Süsteemide väljaehitamine
- Kasutusloa taotlemine

Sademeveesüsteemide väljaehitamine:

- Projektdokumentatsiooni tellimine
- Ehitusloa taotlemine

- Omanikujärelevalve kaasamine
- Süsteemide väljaehitamine
- Kasutusloa taotlemine

Tänavavalgustuse väljaehitamine:

Vallale tänavavalgustuse ehitusdokumentatsiooni esitamine.

3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba). Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni ning neile on väljastatud kasutusluba (kui ehitusseadustik seda nõuab). Elamute ehituslubade aluseks on iga krundi seisukohalt eraldi vaadeldav juurdepääsutee, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni ning elektrivarustuse olemasolu – süsteemid peavad olema väljaehitatud konkreetse elamu tarbeks krundi piirini.

Tehnovõrkude rajamise kulud krundipiirini katab arendaja.

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 Herilase ja Lillevälja detailplaneering (KOMPRO OÜ töö nr T-2414, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks.
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)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär