



## KORRALDUS

Kuressaare

20.02.2024 nr 2-3/166

### **Kudjape alevikus Herilase ja Lillevälja detailplaneeringu kehtestamine**

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 m<sup>2</sup>), Lillevälja tn 12 (katastritunnus 27003:001:0882, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1418 m<sup>2</sup>), Lillevälja tn 14 (katastritunnus 27003:001:0878, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1421 m<sup>2</sup>), Herilase tn 1 (katastritunnus 27003:001:0879, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1409 m<sup>2</sup>), Herilase tn 2 (katastritunnus 27003:001:0883, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 977 m<sup>2</sup>), Herilase tn 3 (katastritunnus 27003:001:0881, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1400 m<sup>2</sup>), Herilase tn 4 (katastritunnus 27003:001:0877, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 975 m<sup>2</sup>), Herilase tänav (katastritunnus 27003:001:0880, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 868 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgusega abihoonet/rajatist (puukuur, väliköök, mängumaja vms)). Kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) maksimaalne ehitisealune pind kokku on 280 m<sup>2</sup>. Elamu lubatud kõrgus on kuni 9 m ja abihoonetel kuni 5 m ning hoonetele on määratud planeeringuga arhitektuursed põhimõtted.

Planeeringualale pääseb munitsipaalomandis olevalt Lillevälja tänavalt, elamukruntidele juurdepääsuks rajatakse Lillevälja tänava puuduolev lõik ja eraomandis olev Herilase tänav. Tänavatele on kavandatud tolmuva kate. Lillevälja tänav tuleb ehitada siirdekateendiga kahekordse pindamisega tardkivikillustikuga. 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 tuleb lahendada ka Lillevälja tänava tänavavalgustus. Lillevälja tänava väljaehitamine on kohustuslik enne esimese hoone ehitusloa väljastamist. Herilase tänav peab olema välja ehitatud enne kruntidele nr 6 ja 7 hoone ehitusloa väljastamist.

Piirded on lubatud rajada krundi piirile. Ette on nähtud rajada uus tuletõrjehüdrant Lillevälja ja Herilase tänava ristmikule. Elektrivarustus tagatakse olemasolevast piirkonna alajaamast. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Planeeritava ala sademevesi lahendatakse sademevee ühiskanalisatsiooniga. 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 (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *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 kompaktse hoonestusega aladel. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m<sup>2</sup> on 20%. Lubatud korruselisus on 2.

## **C. Kaalutlus**

Detailplaneeringu koostamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktist 1, kuna Kudjape alevik on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikke hooneid.

Planeeringualale kavandatakse elamute ehitusõigust pereelamute ala juhtfunktsiooniga alale ja vastavalt ühisplaneeringu tingimustele, seega kavandatav tegevus on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga. Lähipiirkonnas on üksikelamutega hoonestatud elamu- ja maatulundusmaad ning planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

## **D. 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.

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 30. mail 2023. a korraldusega nr 2-3/606 vastu ja suunas avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 22.06.-05.07.2023. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 05.06.2023 kirjaga nr 5-2/3375-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 02.06.2023 valla veebilehel, 08.06.2023 vallalehes Saaremaa Teataja ning 06.06.2023 maakonnalehes Saarte Hääl. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Kuna arvamusi ei esitatud, siis avalikku arutelu ei korraldatud.

## **E. Kokkuvõte**

Detailplaneering on koostatud kooskõlas ühisplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta arvamusi ei esitatud. 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.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vallavalitsus sõlminud huvitatud isikutega 14. veebruaril 2024. a lepingu nr 2-7.7/187-1.

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 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 teatavakstegemisega.

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