



Anu Anja

Teie 31.05.2023

Meie 30.06.2023 nr 5-2/2792-5

## Vastus arvamusele

Lugupeetud proua Anu Anja

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi vallavalitsus) arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 01.06.2023 nr 5-2/2792-4) Kudjape alevikus Heinakivi tn 7 detailplaneeringu lahendusele.

Palute planeeringusse sisse viia järgmised korrektuurid ning täiendused:

1. Määrata kruntide täisehituse protsendiks 10%, analoogselt lähipiirkonna planeeringute lahendustele. Toote välja, et vastavalt Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (edaspidi ühisplaneering) maakasutuse kaardile on Heinakivi 7 kinnistu maakasutuseks määratud haljasmaa, seega ei ole õige antud alale rakendada ühisplaneeringus toodud pereelamute ala ehitustingimusi, s.h. kruntide täisehitus 20%. Lähipiirkonna planeeringutes (mis ühisplaneeringu järgi on samuti haljasmaad, viitate oma kirjale lisatud lisale 1) on täisehituseks keskmiselt 10% kinnistu pindalast, seega on ka Heinakivi 7 planeeringus mõistlik kasutada täisehituse % maksimaalselt 10%.
2. Määrata hoonete katusekaldeks 30-45°, analoogselt lähipiirkonna planeeringute lahendustele (viitate oma kirja lisale 1) ning olemasoleva hoonestuse lahendustega (viitate oma kirja lisale 2).
3. Määrata eluhoone ehitisealuseks pinnaks kuni 200 m<sup>2</sup>, lisaks abihoonete ehitisealused pinnad (kokku kuni 10% krundi pinnast).
4. Arhitektuurinõuetesse lisada: Eluhoonet ja abihooneid ei tohi kokku ehitada (ühine katus) vältimaks ühe suure hoone ehitamist väitega, et tegu on kolme kokku ehitatud hoonega.
5. Määrata eluhoonete maksimaalne absoluutne kõrgus kuni 10,5m vältimaks uue hoonestuse eksponeerimist ning vaadete merele/merelt häirimist.
6. Määrata täpsemalt hoonete paiknemine kinnistutel (asukoht, katuseharja suund) vältimaks kaootilist hoonestuse tekkimist.
7. Vertikaalplaneerimise nõuetesse lisada: maapinda mitte tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistute pinnast ning Heinakivi teest.
8. Muuta Heinakivi 7 planeeringuala juurdepääsuteede paigutust selliselt et ei tekiks pikka sirget tuulekoridori merelt riigimaanteeeni (s.h. määrata kõrghaljastuse nõutav asukoht)
9. Korrigeerida kalda ehituskeeluala joon vastavalt looduskaitseaduses ning planeerimisseaduses ettenähtud korrale (viitate oma kirja lisale 3)
10. Heinakivi 7 kinnistule ette näha kuni 2 elamumaa kinnistut, lähtuvalt kehtivast kalda ehituskeelualast.

Esitatud kirjas on soovitud korrektuuride põhjendused.

Vastuseks Teie arvamusele selgitame järgmist.

1. Detailplaneeringuga ei määrata vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 4 täisehituse protsenti, vaid maksimaalne hoonete ehitisealune pind. Kuna täna lähevad ehitusaluse pinna sisse ka üle 1 m laiused räästad, on detailplaneeringuga antud võimalus projekteerida hoone juurde näiteks autovarjualune või varikatusega terrass.

Detailplaneeringu seletuskirjas on ekslikult kajastatud ühisplaneeringus toodud pereelamute täisehitusprotsenti. Detailplaneeringusse tehakse selles osas parandus. Samas märgime, et planeeringuala asub ühisplaneeringuga määratud haljasmaa juhtotstarbega alal. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3. antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud väriselupaiga alal. Haljasmaal on lubatud elamumaa sihtotstarve ja haljasmaale ei ole ühisplaneeringuga määratud maksimaalset täisehitusprotsenti. Heinakivi tn 7 detailplaneeringu eelnõus on määratud ehitisealuseks pinnaks 500 m<sup>2</sup> ja 600 m<sup>2</sup> (mis teeb kruntide täisehituseks vastavalt ca 16,7% ja 19%).

Lähipiirkonna kümnest planeeringust, millele viitate oma kirja lisas 1, asuvad haljasmaal ainult 2 detailplaneeringut (Sepavere ja Lahevere detailplaneeringud), ülejäänud asuvad pereelamute alal. Need asuvad Heinakivi tn 7 planeeringust ca 600 m kaugusel ja ei ole ühiselt vaadeldavad. Seega kaugemal asuvad ja kõrghaljastusega eraldatud detailplaneeringud ei mõjuta Heinakivi tn 7 planeeringulahendust.

Eelnevast tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et kavandav tegevus vastab ühisplaneeringule ja kavandatavat ehitisealust pinda ei ole vajalik muuta. Planeeringualaga vahetult piirnev Heinakivi detailplaneering on kehtestatud ca 18 aastat tagasi, selle ajaga võrreldes on muutunud inimeste vajadused ja soovid nii arhitektuurselt kui hoonete suurustelt.

2. Planeeringualaga vahetult piirneva Heinakivi detailplaneeringuga on määratud katusekalle 0 - 45 kraadi, lubatud on 2 korrust või kuni 9 m kõrgused hooned. Heinakivi tn 7 detailplaneeringuga on määratud 0 - 5 kraadi ja kuni 8,5 m kõrgused elamud. Seega juba Heinakivi planeeringuga ei ole planeeritud visuaalselt ühtlast keskkonda, kui anti võimalus nii lamekatuse kui viil- ja kelpkatuse ehitamiseks. Lisaks on seatud tingimus, et elamute teise korruse pindala on maksimaalselt 1/2 ehitisealusest pindalast. Seega on planeeringuga piiratud massiivsete nõ kuubikute projekteerimine. Madalama kaldega ja lamekatuse võimaldab püstitada madalamaid hooned, mis sobituvad mereäärsele alale. Lisaks annab planeeringuga määratud arhitektuurne lahendus alale juurde kaasaegset ilmet. Vallavalitsus nõustub Heinakivi tn 7 detailplaneeringu eelnõus kajastatud katusekaldega.
3. Detailplaneeringu ülesanne on hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna määramine. Vallavalitsus ei näe vajadust eraldi määrata elamu maksimaalset suurust.
4. Nõustume Teie arvamusega, et eluhoonet ja abihooneid ei tohi kokku ehitada. Seletuskirja lisatakse täpsustus.
5. Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõikele 4 määratakse detailplaneeringuga hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Nõustume Teie arvamusega ja detailplaneeringusse lisatakse muu hulgas maksimaalne absoluutkõrgus.
6. Vallavalitsus ei pea vajalikuks määrata täpsemalt hoonete paigutust, kui see seletuskirja eelnõus on välja toodud, kuna piirkonnas ei ole väljakujunenud ehitusjoont ja asustusmuutrit.

Seletuskirjas lk 11 on toodud, et hoonete paigutus kinnistul on hoonestusala piires vaba, kuid hoonestus peab looma ühtse ja loogilise terviku. Hooned projekteerida Heinakivi tee suhtes kas paralleelselt või risti. Katused rajatakse lamekatustena. Katusehari lamekatusel puudub.

7. Detailplaneeringu seletuskirja p 5.7 on välja toodud, et maapinna täitmisel ja tõstmisel lähtuda ka naaberkinnistute maapinna kõrgustest (Heinakivi tn 5). Seega ei ole detailplaneeringuga olulist maapinna täitmist kavandatud. Vastavalt p 5.5 määratakse tee täpsed kalded, profiilid ning laiused tee projekteerimise käigus. Vertikaalplaneerimise peatükki sõnastust muudetakse täpsemaks.
8. Juurdepääsutee asukoha muutmine ei ole põhjendatud. Heinakivi detailplaneeringuga on enamuse sirge tee juba olemasolev. Kuna Heinakivi tn 7 katastriüksusel puudub käesoleval hetkel kõrghaljastus, ei ole juba täna tuulekoridori olemasolu välistatud. Heinakivi tn 7 detailplaneeringuga on sirge tee lõppu planeeritud üksikelamumaa krunt, mis hoonestatakse ja haljastatakse. Seega planeeritud hoonestus on tuulte eest pigem kaitseks.
9. Detailplaneeringus on arvestatud ühisplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndi ulatust. Ühisplaneeringu koostamisel määratleti ehituskeeluvöönd rannaalal, kasutades ajuveeala (AVA) mõistet – mis üldjoontes ühtib korduva üleujutusega ala mõistega – järgmiselt: kus ajuveeala on 200 m laiusest ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir; kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune. Ühisplaneeringuga on ehituskeeluvööndi piir joonisel kehtestatud. Keskkonnaamet on ühisplaneeringu kooskõlastanud ja seega arvestatakse ühisplaneeringuga kehtestatud ehituskeeluvööndi piiri.
10. Kruntide planeerimisel on arvestatud kehtiva ranna ehituskeeluvööndi piiriga. Vt punkt 9 toodud vastust.

Viitate oma kirjas muu hulgas ühisplaneeringu seletuskirjas lk 23 toodule „Ehituslikud piirangud alale, mis jääb tavalise veepiiri ja n.ö esimese riigimaantee vahele maakonna teemaplaneeringu põhjal“. Märkime, et tegemist on maakonna teemaplaneeringus toodud tingimustega, mis on toodud ühisplaneeringus informatsiooniks. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk-s 3.2 on käsitletud nõ kante ja toodud välja maakonnaplaneeringuga määratletud väärtuslikud maastikud võrdluses kantidega. Ühisplaneeringuga on rannaalade ehituslikud piirangud ühisplaneeringu raames üle vaadatud ja sätestatud piirkonnale sobivas mahus alale, mis jääb tavalise veepiiri ja esimese riigimaantee vahele. Käesoleval juhul on tegemist Kuressaare kandiga, millele ei ole ühisplaneeringu lk 24 alusel määratud maakonna teemaplaneeringuga määratud üldiseid tingimusi. Ühisplaneeringuga on seatud üldised tingimused ehitamisele, mille alusel projekteeritakse esteetiliselt sobivaid ja kõrgel arhitektuursel tasemel hooneid ja rajatisi.

Täiendatud detailplaneering esitatakse Teile lähiajal tutvumiseks.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Siim Kuusik

planeeringuteenistuse juhataja

Piret Paiste, 452 5093

piret.paiste@saaremaavald.ee

Inge-Ly Ansip, 452 5041

inge-ly.ansip@saaremaavald.ee