



KORRALDUS

Kuressaare

08.08.2023 nr 2-3/972

Kudjape alevikus Heinakivi tn 7 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 3. mai 2022. a korraldusega nr 2-3/738 algatati Kudjape alevikus Heinakivi tn 7 detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurus on ca 1,7 ha ja see hõlmab Kudjape alevikus Heinakivi tn 7 // Heinakivi tänav katastriüksust (katastritunnus 27003:001:0101, sihtotstarve tootmismaa 90% ja transpordimaa 10%, pindala 17 171 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse 4 elamumaa krunti suurustega 2919–3147 m², 1 transpordimaa krunt ja 1 veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa krunt. Elamukruntidele on kavandatud 1 elamu ja 2 abihoonet. Heinakivi tn 7 ja 9 kruntide maksimaalne ehitisealune pind kokku on 500 m² ja Heinakivi tn 12 ja 14 kruntidel on 600 m². Elamu lubatud kõrgus on kuni 8,5 m ja abihoonetel kuni 6 m, katuse kalle on vahemikus 0-5° ning hoonetele on määratud planeeringuga arhitektuursed põhimõtted.

Planeeringualale pääseb avalikult Kuressaare-Püha-Masa teelt. Planeeritav tee on kavandatud tupikuna ümberkeeramise kohaga tee lõpul. Tee katendiks tuleb kasutada tolmuvaaba katendit. Juurdepääs tuleb tagada planeeritavast alast lõunas olevale Mampslikivi kinnistule ja kallasrajale. Heinakivi tee kavandatakse anda munitsipaalomandisse.

Kõrghaljastuse minimaalne kohustuslik protsent on 15% kinnistu pindalast. Kinnistud tuleb eraldada teineteisest aedadega. Olemasolevad kraavid puhastatakse. Kraavide puhastamine peab toimuma enne puurkaevu rajamist. Maapinna täitmisel ja tõstmisel tuleb lähtuda ka hoonestatud naaberkinnistute maapinna kõrgustest ning projekteeritavast Heinakivi teest, maapinda ei tohi tõsta nende pinnast kõrgemale.

Veevarustus tuleb lahendada ühise puurkaevuga, mis on kavandatud tupiktänavaga lõpus tootmismaa krundile. Kanalisatsioon lahendatakse kogumismahutitega, perspektiivselt ühiskanalisatsiooniga. Sademeveed tuleb juhtida ümbritsevasse kraavidesse.

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 haljasmaa juhtotstarbega alal ja vähesel määral ranna ehituskeeluvööndis. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille

ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Haljasmaal lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsusüksuse kaalutlusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kohaselt on alevikes detailplaneeringu koostamise kohustus. Lähipiirkonnas on hoonestatud elumumaad ja planeeritav hoonestus sobib sellesse piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Hoonete ehitamist ei planeerita ranna ehituskeeluvööndisse. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringu põhimõtetega.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 19.05.2022, maakonnalehes Meie Maa 10.05.2022, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 09.05.2022 ja Saaremaa valla veebilehel 10.05.2022 ning planeeringuala naabreid ja ametiasutusi teavitati kirjalikult 10.05.2022 kirjaga nr 5-2/2951-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati naabritele arvamuse avaldamiseks 05.05.2023 kirjaga nr 5-2/2792-1. Määratud tähtjaks esitati kaks arvamust.

Mampslíkivi katastriüksuse omanikud esitasid 05.05.2023 e-kirjaga (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 06.05.2023 nr 5-2/2792-2) järgmise arvamuse: *Miks Mampslíkivi kinnistule pääsemiseks on vaid 3 m laiune servituut? Juhul kui nt päästeauto peaks soovima maastikupõlengut kustutama minna, siis see pole piisav. Lisaks ei ole arusaadav, miks peaks see servituut olema kitsam kui planeeritava Heinakivi tee laius (min 4 meetrit)? Praegu küll Mampslíkivi asustatud aga sellise servituudiga kitsendatakse tulevikus muutuda võivat olukorda. Seega sellisena ei ole meie lahendusega nõus ja soovime servituuti sama laia kui planeeritav Heinakivi tee.*

Saaremaa vald vastas arvamusele 25.05.2023 kirjaga nr 5-2/2792-3, et planeeringusse on tehtud muudatus ja servituudiala on muudetud 4 m laiuseks. Sama kirjaga saadeti tutvumiseks muudetud detailplaneering.

Heinakivi tn 3 kinnistu omanik esitas 31.05.2023 e-kirjaga (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 01.06.2023 nr 5-2/2792-4) arvamuse, milles palus planeeringusse sisse viia järgmised korrektuurid ning täiendused:

1. Määrata kruntide täisehituse protsendiks 10% analoogselt lähipiirkonna planeeringute lahendustele.
2. Määrata hoonete katusekaldeks 30-45° analoogselt lähipiirkonna planeeringute lahendustele ning olemasoleva hoonestuse lahendustega.
3. Määrata eluhoone ehitisealuseks pinnaks kuni 200 m², lisaks abihoonete ehitisealused pinnad (kokku kuni 10% krundi pinnast).
4. Arhitektuurinõuetesse lisada: Eluhoonet ja abihoonet 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 riigimaanteeni (s.h. määrata kõrghaljastuse nõutav asukoht.
9. Korrigeerida kalda ehituskeeluala joon vastavalt looduskaitseaduses ning planeerimisseaduses ettenähtud korrale.
10. Heinakivi 7 kinnistule ette näha kuni 2 elamumaa kinnistut, lähtuvalt kehtivast kalda ehituskeelualast.

Saaremaa Vallavalitsus vastas arvamusele 30.06.2023 kirjaga nr 5-2/2792-5 järgmiselt:

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 vääriselupaiga alal. Haljasmaal on lubatud elamumaa sihtotstarve ja haljasmaale ei ole ühisplaneeringuga määratud maksimaalset täisehitusprotsenti. Heinakivi tn 7 detailplaneeringu eelnõus on määratud ehitisealuseks pinnaks 500 m² ja 600 m² (mis teeb kruntide täisehituseks vastavalt ca 16,7% ja 19%).

Lähipiirkonna kümnest planeeringust, millele viitatakse arvamuse kirja lisa 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 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 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 enamus 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.

Arvamuses viidatakse 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 määratud 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 esitati Heinakivi tn 3 kinnistu omanikule tutvumiseks 19.07.2023 kirjaga nr 5-22792-6.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 03.05.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/2854-2 ja Transpordiamet 23.05.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/7911-5. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (02.05.2023 kooskõlastus nr 3780907216) ja Telia Eesti AS-ga (23.05.2023 kooskõlastus nr 37939432).

E. 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 5.12.3 järgmiselt:

- 1) Kruntide moodustamine. Uute kinnistute moodustamise aluseks on kehtestatud planeering.
- 2) Servituutide seadmine.
- 3) Kraavide puhastamine.
- 4) Ühiste tehnorajatiste, transpordimaal asuva tee, mahasõitude ning tuletõrje veevõtukohta projekteerimine ning ehitamine vastavalt taotletud ehituslubadele. Veetorustikud, elektri kaablid koos jaotus- ja liitumiskilpidega, sidekaablid, kuni krundi liitumispunktini ning tuletõrjevee rajatised tuleb ehitada ja saavutada kasutusload või loetud teavitatuks kasutusteatised enne hoonete ehituslubade väljastamist. Kõik projekteerimisega ning ehitamisega seotud kulud tasub piirkonna arendaja. Krundisisesed trassid ning teed ja platsid lahendatakse koos hoonete ehitusprojektidega või eraldi projektidega. Sõidutee ning trassid tuleb rajada vastavalt Ehitusseadustiku Lisale 1 ja Lisale 2. Tee ehitusdokumentide esitamine ja vallale tee üleandmine.
- 5) Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine. Hoonete ehitus ning kasutuslubade taotlemine.

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 Heinakivi tn 7 detailplaneering (Adelais Projekt OÜ töö nr 02-22-DET, 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