



KORRALDUS

Kuressaare

19.12.2023 nr 2-3/1523

Upa külas Sarapiku, Kustu ja Tilga detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 27. septembri 2022. a korraldusega nr 2-3/1505 algatati Upa külas Sarapiku, Kustu ja Tilga detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala hõlmas algselt Upa külas Sarapiku (katastritunnus 71401:001:1568, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,80 ha), Kustu (katastritunnus 43301:001:0435, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 15 465 m²), Tilga (katastritunnus 27003:001:0987, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2773 m²) ja Sarapiku tee T2 (katastritunnus 43301:001:0439, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 2644 m²) katastriüksuseid ning osaliselt juurdepääsuteede osas Sarapiku tee T1 (katastritunnus 27003:001:1042, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 1965 m²), Sarapiku tee (katastritunnus 27003:001:1041, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 934 m²), Rukkilille (katastritunnus 43301:001:0436, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 9769 m²) ja Pähkli (katastritunnus 43301:001:0437, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5180 m²) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 5,1 ha vastavalt algatamise korralduse lisas 1 toodud asendiplaanile. Detailplaneeringu koostamise käigus on algset planeeringuala muudetud - planeeringuala koosseisu on haaratud Rukkilille katastriüksuse lõunapoolne osa (katastritunnus 43301:001:0436) ja osa 79 Upa-Leisi tee katastriüksusest (katastritunnus 27003:001:0344) ning planeeringuala ulatust on vähendatud Sarapiku tee katastriüksusel. Korraldusega määratakse uueks planeeringuala suuruseks ca 5,2 ha ja planeeringuala on nähtav korralduse lisas olevatel planeeringu joonistel.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse 7 krunti elamuehituseks. Lisaks jäävad planeeringuala koosseisu Rukkilille, Pähkli, Sarapiku tee T2, Sarapiku tee, Sarapiku tee T1 ja 79 Upa-Leisi tee katastriüksused, kus asuvad juurdepääsuteed, mida on kavas kasutada planeeritavate kruntide juurdepääsudena. Elamukruntidel on määratud hoonestusala, hoonete suurim lubatud arv on 4 (1 elamu + 3 abihoonet), suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m² (ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisealuse pinnaga krundile planeeritud hooneid), eluhoone maksimaalne kõrgus on 9 m ja abihoonel on 6 m. Lisaks on lubatud rajada hoonestusalale maksimaalselt 4 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet (näiteks prügimaja). Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaadel on üksikelamu maa.

Planeeringualale on juurdepääs Upa-Leisi teelt. Juurdepääs kruntidele 1-4 on kavandatud olemasoleva mahasõidu kaudu. Kruntide 5-7 juurdepääsuks on kavandatud nihutada olemasolev

km 0,232 ristumiskoht ca 28 m põhjasuunas. Selleks rajatakse riigimaanteelt uus mahasõit Rukkilille katastriüksusele. Olemasolev mahasõit Sarapiku teele likvideeritakse. Tee tuleb rajada minimaalse laiusega 3,5 m ja vähemasti kruuskattega. Juhul kui soovitakse Sarapiku tee üle anda kohaliku omavalitsuse üksusele, tuleb tee rajada vastavalt avaliku tee ehitamise nõuetele, katendiks vähemalt siirdekattend kahekordse pindamisega.

Olemasolevad kiviaiad tuleb säilitada ja lubatud on rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaedu. Krundil 1 on olemasolev puurkaev, millest saab olmevee ka Krunt 2. Kruntide 3-7 olmevee tarbeks on Krundile 3 kavandatud ühine puurkaev. Krundil 1 on olemasolev septik ja imbpeenar. Imbpeenar jääb olemasolevale puurkaevule lähemale kui 60 m ja alal on lubatud heitvett pinnasesse juhtida pärast reovee bioloogilist puhastamist. Seega Krundil 1 asuv septik tuleb asendada biopuhastiga ja imbpeenar tuleb rajada puurkaevust vähemalt 60 m kaugusele. Detailplaneeringuga on reovee ära juhtimiseks lubatud paigaldada biopuhastid ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse või paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid. Sademeveed immutatakse pinnasesse. Elektrivarustus kavandatakse piirkonna alajaamast. Krundile 1 on määratud eraldi ala päikesepaneelide paigaldamiseks. Ülejäänud kruntidel on päikesepaneelid lubatud paigaldada hoonete katustele või maapinnale hoonestusala piirides. Kruntide 1, 2, 3 ja 4 välise tulekustutusvee jaoks on planeeritud Krundile 4 30 m³ veemahuti ja veevõtukoht. Ülejäänud kruntide hoonestusala vahe on vähemalt 40 m, seega saab neil veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta. Lähim tuletõrje hüdrant asub Upa külas Kooli tee ääres, planeeringualast ca 400 m kaugusel.

Seni kehtivad juurdepääsu servituudid jäävad kehtima. Rukkilille katastriüksusele kavandatavale teele seatakse teed kasutavate katastriüksuste kasuks juurdepääsuservituudid.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi *ühisplaneering*) asub planeeringuala 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. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsusüksuse kaalutlusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel asub planeeringualal maantee sanitaarkaitsevöönd 200 m. Maanteede sanitaarkaitsevööndis ületab välisõhu saaste perioodiliselt lubatud piirkontsentratsiooni, pinnase saastamine võib saavutada lubatud piirkontsentratsiooni.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse krunte elamuehituseks. Osa planeeringualast kattub kehtiva Kustu detailplaneeringu (kehtestatud Lääne-Saare Vallavolikogu 27. jaanuari 2016. a otsusega nr 1-3/16/2) alaga. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Kehtiva planeeringu alal olev üks katastriüksus jagatakse kaheks ja lisaks moodustakse viis elamumaa krunti.

Detailplaneeringu algatamisel oli seisukoht, et kuna planeeringuga kavandatakse kompaktse hoonestusega ala, siis haljasmaa juhtotstarve muudetakse pereelamute ala juhtotstarbeks. Planeeringuga kavandatud elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 5299 – 9076 m². Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega 5180 m² - 1,66 ha. Planeeringuala piirneb kolmest küljest elamutega hoonestatud katastriüksustega. Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal ning alale on olemasolevad juurdepääsuteed. Seega kavandatavate ca 0,5 - 0,9

ha suuruste kruntide planeerimine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega, mistõttu leiab vallavalitsus, et haljasmaa juhtotstarbega alal alla 2 ha suuruste elamukruntide planeerimine piirkonnas on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega ning planeeritava tegevuse jaoks ei ole planeeringualal vaja ühisplaneeringu juhtotstarvet muuta.

Kavandatav tegevus vastab kehtivale üldplaneeringule ja Saaremaa vald on seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 06.10.2022, maakonnalehes Saarte Häääl 05.10.2022, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Saaremaa valla veebilehel 03.10.2022 ning planeeringuala naabreid ja ametiasutusi teavitati kirjalikult 04.10.2022 kirjaga nr 5-2/5549-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati naabritele arvamuse avaldamiseks 25.08.2023 kirjaga nr 5-2/5601-1. Kirjas määratud tähtjaks esitasid Muusika katastriüksuse omanikud arvamuse, et mahasõit planeeringualale ei peaks olema Sarapiku teele ja tegid ettepaneku olemasolev mahasõit Upa-Leisi maanteelt nihutada Sarapiku T2 katastriüksusele.

Saaremaa vald vastas 22.09.2023 kirjaga nr 5-2/4528-3 kokkuvõtvalt järgmiselt:

Ettepanek esitati seisukoha võtmiseks huvitatud isikule. Mahasõidu asukoht on omanike vaheline kokkulepe ja vald seisukohta ei võta.

Transpordiameti seisukohast on vajalik nimetatud ristumiskoht ümber ehitada. Olemasolev lahendus ei ole lisanduva liikluskoormuse (sh ehitusaegne liiklus) tõttu sobilik ega ohutu, kuna manöövreid ei saa teostada kooskõlas liiklusseaduse § 48 lõike 1 põhimõtetega. Ristumiskoha maksimaalne laius kavandada Maanteeameti tüüpjoonise I järgi. Umbes 10 meetrit tuleb kavandada ühine ristumiskoht ning seejärel võib toimuda erateede lahknemine Sarapiku tee ja Sarapiku tee T2 kinnistutele.

Peale arvamuse esitamist tehti detailplaneeringusse muudatus ja planeeringualale juurdepääs kavandati Sarapiku T2 katastriüksuse kaudu. Transpordiamet jättis 31.10.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/18195-7 muudetud detailplaneeringu kooskõlastamata põhjusel, et muudetud planeeringulahendus on vastuolus maantee projekterimismääruste peatüki 5.2.1 lõikega 5.

Tulenevalt eelnevast nihutati planeeringuala juurdepääs Rukkilille katastriüksusele.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet 19.09.2023 kirjaga nr 6-2/23/17341-2, Päästeamet 06.10.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/5900-4 ja Transpordiamet 30.11.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/18195-9. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (25.08.2023 kooskõlastus nr 6959414420).

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 8 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel. Koos uute katastriüksuste moodustamisega seada teeservituudid ning puurkaevude ja veetorude servituudid.

Enne kruntide 2-4 võõrandamist ja hoonetele ehituslubade väljastamist peab nõuetekohaselt olema rajatud üle Krunt 1, Rukkilille, Pähkli, Krunt 2 planeeritud juurdepääsutee. Enne kruntide 5-7 võõrandamist ja hoonetele ehituslubade väljastamist peab olema nõuetekohaselt

rajatud Sarapiku tee T2 ja Sarapiku tee T1 katastriüksustele planeeritud tee, Krunt 5 ja Krunt 7 planeeritud juurdepääsutee ning likvideeritud olemasolev km 0,232 ristumiskoht Upa-Leisi teele.

Enne kruntide 3-7 võõrandamist ja hoonetele ehituslubade väljastamist peab olema rajatud ühine puurkaev Krundile 3.

Enne kruntide 1-4 võõrandamist ja hoonetele ehituslubade väljastamist peab olema rajatud tuletõrje veevõtukoht Krundile 4.

3. Arendusega seotud teed (sh riigitee nr 79 km 0,232 olemasoleva ristumiskoha ümberehitus) tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne teed kasutatavatele kruntidele mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Juhul, kui ristumiskoha ümberehituse tööd mõjutavad riigitee ohutust, on vaja koostada ajutine liikluskorralduse skeem (vastavalt liiklusseaduse § 71 lõike 4 alusel kehtestatud majandus- ja taristuministri 13. juuli 2018. a määrusele nr 43 „Nõuded ajutisele liikluskorraldusele“) ning esitada see enne ehitustööde algust kooskõlastamiseks Transpordiametile (maantee@transpordiamet.ee) koos infoga tööde tegemise ajavahemiku kohta. Töödega võib alustada siis, kui liikluskorralduse skeem on saanud kooskõlastuse.

4. Planeeritavate hoonete koos tehnoarajatiste ja krundile juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Planeeritud hoonestusaladel tohib ehitada hoone lähemale kui 40 m Kustu DP alal olevate Rukkilille, Pähkli ja Pihlaka katastriüksuste hoonestusaladest Rukkilille, Pähkli ja Pihlaka katastriüksuste omanike kirjalikul nõusolekul.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

Ühiste impeenarde rajamise korraldab piirkonna arendaja enne hoonetele ehituslubade väljastamist.

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Kui kohaliku omavalitsuse üksus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiamet menetlusse.

5. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Hoonetele kasutuslubade väljastamise tingimuseks on hooneid teenindavate insenertehniliste rajatiste rajamine ja kasutusele võtmine.

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 Upa külas Sarapiku, Kustu ja Tilga detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 060323, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.
2. Määrata Upa külas Sarapiku, Kustu ja Tilga detailplaneeringu planeeringuala suuruseks ca 5,2 ha.
3. 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