



## KORRALDUS

Kuressaare

20.02.2024 nr 2-3/167

### **Upa külas Sarapiku, Kustu ja Tilga detailplaneeringu kehtestamine**

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

Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 5,1 ha vastavalt algatamise korralduse lisas 1 toodud asendiplaanile. 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 m<sup>2</sup>), Tilga (katastritunnus 27003:001:0987, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2773 m<sup>2</sup>) ja Sarapiku tee T2 (katastritunnus 43301:001:0439, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 2644 m<sup>2</sup>) katastriüksuseid ning osaliselt juurdepääsuteede osas Sarapiku tee T1 (katastritunnus 27003:001:1042, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 1965 m<sup>2</sup>), Sarapiku tee (katastritunnus 27003:001:1041, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 934 m<sup>2</sup>), Rukkilille (katastritunnus 43301:001:0436, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 9769 m<sup>2</sup>) ja Pähkli (katastritunnus 43301:001:0437, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5180 m<sup>2</sup>) katastriüksuseid.

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. Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu vastu 19. detsembri 2023. a korraldusega nr 2-3/1523, millega ühtlasi määrati uueks planeeringuala suuruseks ca 5,2 ha, 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 m<sup>2</sup> (ehitisealune pind sisaldab üle 20 m<sup>2</sup> ehitisaluse pinnaga krundile planeeritud hooneid), eluhoone maksimaalne kõrgus on 9 m ja abihoonel on 6 m. Lisaks on lubatud rajada hoonestusalale maksimaalselt 4 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonet (näiteks prügimaja). Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaakruntidel 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 siirdekatennd 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 m<sup>3</sup> veemahuti ja veevõtkoht. Ülejäänud kruntide hoonestusala vahe on vähemalt 40 m, seega saab neil veevõtkohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtkohta. 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 väriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsusüksuse kaalutusõiguse 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 (Kustu, Rukkilille, Pähkli, Sarapiku tee, Sarapiku tee T2 ja Sarapiku tee T1 katastriüksusel) kattub kehtiva Kustu detailplaneeringu (kehtestatud Lääne-Saare Vallavolikogu 27. jaanuari 2016. a otsusega nr 1-3/16/2) alaga. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (*PlanS*) § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Kehtiva Kustu detailplaneeringuga on kavandatud Kustu katastriüksusele 1 elamu ja abihoonete ehitus, uue kehtestatava detailplaneeringuga jagatakse katastriüksus kaheks ja kavandatakse 2 elamu ja abihoonete ehitust. Lisaks moodustatakse viis elamumaa krunti Tilga ja Sarapiku katastriüksustele.

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 m<sup>2</sup>. Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega 5180 m<sup>2</sup> - 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 vallavalitsus 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 Hääl 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 5-2/4528-1. 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.

Vallavalitsus vastas Muusika katastriüksuse omanikule 22.09.2023 kirjaga nr 5-2/4528-3 kokkuvõtvalt järgmiselt:

*Ettepanek esitati seisukoha võtmiseks huvitatud isikule. Mahasõidu asukoht on omanike vaheline kokkulepe ja vallavalitsus 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 maanteede projekteerimismuutnormide 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).

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 19. detsembri 2023. a korraldusega nr 2-3/1523 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 25.01.–07.02.2024. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 04.01.2024 kirjaga nr 5-2/81-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 03.01.2023 valla veebilehel, 11.01.2024 vallalehes Saaremaa Teataja

ning 04.01.2024 maakonnalehes Saarte Hää. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult vastuväiteid ega arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 12.02.2024 osalejaid ei olnud.

## **E. Kokkuvõte**

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga 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.

Kuna detailplaneeringuga ei kavandata avalikuks kasutamiseks ette nähtud teid, rajatisi ega tehnovõrke, siis puudub vajadus sõlmida huvitatud isikuga halduslepingut.

PlanS § 140 lõike 8 kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Kehtiv Kustu detailplaneering muutub kehtetuks sama planeeringuala hõlmava detailplaneeringu osas.

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 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. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

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