



## KORRALDUS

Kuressaare

02.04.2024 nr 2-3/330

### **Vaivere küla Mustika ja Maasika II detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Saaremaa Vallavalitsuse 25. aprilli 2023. a korraldusega nr 2-3/455 algatati Vaivere küla Mustika ja Maasika II detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 10,5 ha hõlmab Vaivere külas Mustika (katastritunnus 27003:003:0626, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 6,50 ha) ja Maasika (katastritunnus 27003:003:0620, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4,04 ha) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Detailplaneeringuga moodustatakse planeeringualal 10 elamukrunti, üks teemaa krunt ja üks krunt tehnorajatistele. Elamukruntidele on kavandatud eluhoone ja kolm kõrvalhoonet. Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind krundil on 400 m<sup>2</sup>, eluhoone suurim lubatud kõrgus on 8,5 m ja kõrvalhoonetel 6 m. Elamukruntidel hoonete suurim lubatud arv ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m<sup>2</sup> hooneid (prügimaja, mängumaja jmt) võib hoonestatavale alale rajada kuni 2. Krundile 12 võib rajada ühe kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoone. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala ja arhitektuursed tingimused.

Planeeringualale on kavandatud uus 4,5 m laiusega juurdepääsutee algusega Kuressaare-Püha-Masa tee km 6,41, katendi liigiks vähemalt siirdekatennd kahekordse pindamisega. Olemasolev pinnaste mahasõit Krundil 10 tuleb likvideerida. Planeeritav tee on kavandatud avaliku kasutusega teeks, pärast tee ehitust antakse see üle vallale. Kadariku katastriüksuse kasuks on Krundile 1 ja Krundile 2 kavandatud teeservituudi vajadus. Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt. Uute piirete rajamine on lubatud ainult väljaspool rohevõrgustiku ala. Planeeringuala põhjapoolse piiri lähedal asuv kiviaed on lubatud teisaldada kruntide põhjapoolsele piirile. Kiviaia likvideerimine ei ole lubatud.

Suurele osale planeeringualast on teostatud lageraie. Hoonestusalade ja maantee vahelisel alal tuleb lasta looduslikul metsal taastuda. Krundile 12 on kavandatud ühine puurkaev, mille kasutamiseks tuleb sõlmida notariaalne veekasutuskord. Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud paigaldada igale krundile biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse või paigalda reovee kogumismahutid. Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt tuleb juhtida maapinnakalletega rohelistele aladele või planeeritud teekraavi. Elektrivarustuse tagamiseks kavandatakse uus alajaam. Soojavarustuseks on lubatud kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid sh maaküttepumbad, maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult hoonestusala piirides.

## B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. 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 omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt asub alal osaliselt rohevõrgustik. Ehitamine haljasmaa juhtotstarbega aladel rohevõrgustiku koridorides on lubatud vaid olemasolevate joonobjektide korral uusi juurdepääsuteid rajamata ning vältida tuleb uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist roheline võrgustiku aladele.

## C. Kaalutlused

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Alal kehtib Mustika ja Maasika detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 23. septembri 2009. a otsusega nr 66), mille kohaselt on planeeritud alale kümme elamukrunti ja üks transpordimaa krunt. Uue detailplaneeringu koostamisega soovitakse muuta juurdepääsuteede asukohti, krundipiire, ehitusõigust ja kanalisatsiooni- ja veelahendust. Detailplaneeringuga on moodustatud krundid suurusega 7500 – 31 472 m<sup>2</sup>. Kehtiva Mustika ja Maasika detailplaneeringuga planeeriti kruntide suurusteks 7991 – 14 147 m<sup>2</sup>. Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega 4999 m<sup>2</sup> – 4,42 ha. Lähipiirkonnas olevate kehtivate detailplaneeringutega on moodustatud elamukrundid suurustega 4500 – 6114 m<sup>2</sup>. Rohevõrgustiku alale hoonestust kavandatud ei ole. Samuti ei paikne planeeritud ehitusalad ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Eelnevast tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et planeeritav tegevus on kooskõlas ühisplaneeringu juhtotstarbe tingimustega ja hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

## D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 11.05.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 09.05.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Saaremaa valla veebilehel 28.04.2023 ning planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 02.05.2023 kirjaga nr 5-2/2627-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 24.01.2024 kirjaga nr 5-2/384-1 ja kooskõlastamiseks Päästeametile, Transpordiametile ja Põllumajandus- ja Toiduametile 24.01.2024 kirjaga nr 5-2/383-1.

Naaberkiinnistu Kadariku (katastritunnus 27003:003:0491) omanik esitas 18.02.2024 arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris nr 5-2/384-3), milles toodi välja järgnev:

*Sellel piirkonnal on olemas kehtiv detailplaneering, kus on märgitud ka juurdepääsud naaberkiinnistutele. Nüüd plaanis oleval planeeringul on see osa puudu.*

*1) Paluti selgitada, millise seadusaktiga on võetud võimalus ligipääsuks naaberkiinnistule Kadariku 27003:003:0491.*

*2) Kas on mingi alternatiivne võimalus?*

Vallavalitsus vastas arvamusele 11.10.2023 kirjaga nr 5-2/4981-3 järgnevalt:

*Alal kehtib Mustika ja Maasika detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 23.09.2009. a otsusega nr 66), mida ei ole asutud seni ellu viima. Planeerimisseaduse kohaselt oli üheks detailplaneeringu ülesandeks servituudi vajaduse määramine. Kehtiva Mustika ja Maasika detailplaneeringuga on nimetatud servituudi vajadus määratud, kuid reaalselt notariaalseid servituudi lepinguid sõlmitud ei ole. Servituudilepingu sõlmimine on maaomanike omavaheline kokkulepe. Seega ei ole võetud ka Kadariku kinnistu omanikult võimalust ligipääsuks, kuna reaalservituuti ei ole seatud. Maaomanikud peavad omavahel juurdepääsu osas kokkuleppe saavutama.*

*Mustika ja Maasika detailplaneeringuga oli määratud servituudi vajadus alates Kuressaare-Püha-Masa teelt Maasika katastriüksuse lääneservast. Nimetatud mahasõitu ei ole välja ehitatud. Küll aga on välja ehitatud detailplaneeringujärgsest mahasõidust ca 8 m lääne poole mahasõit Reediku katastriüksusele ja sealt edasi juurdepääsutee kuni Uue-Reediku katastriüksusel asuva antennimastini. Tee kulgeb paralleelselt Mustika ja Maasika detailplaneeringuga ettenähtud teega. Seega alternatiivina on võimalus kasutada Kadariku katastriüksusele juurdepääsuks Reediku ja Uue-Reediku katastriüksusel olevat teed ning Mustika katastriüksusele varasema planeeringuga määratud asukohta. Rõhutame veel kord, et juurdepääsuservituudi seadmine saab toimuda omanikevahelise kokkuleppe alusel ning servituuti saab seada ka väljaspool detailplaneeringu menetlust.*

*Kirjas toodud asukoha osas on nõusoleku andnud ka Mustika ja Maasika katastriüksuste omanik. Kui Te soovite Mustika ja Maasika katastriüksuste omanikuga kontakteeruda, siis vallavalitsusele on antud luba kontakti jagamiseks.*

Maa-amet oma 01.02.2024 kirjas nr 6-3/23/7564-3 toob välja, et kuna planeeringuala piirneb Värava (katastritunnus 43301:001:1232) katastriüksusega, mille riigivara valitseja on Kliimaministeerium ning volitatud asutus on Riigimetsa Majandamise Keskus (RMK), siis palus Maa-amet planeeringu edastada arvamuse andmiseks RMK-le. Detailplaneering saadeti RMK-le arvamuse andmiseks 01.02.2024. RMK ei ole 30 päeva jooksul arvamust avaldanud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 29.01.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/487-2 ja Transpordiamet 25.03.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/6215-7.

Põllumajandus- ja Toiduamet 30 päeva jooksul kooskõlastust ei esitanud. Planeerimisseaduse § 133 lõike 2 kohaselt loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikimisi kooskõlastatuks, kui kooskõlastaja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (14.12.2023 kooskõlastus nr 1441150651).

## **E. Kokkuvõte**

Saaremaa Vallavalitsus leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiumbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 8 järgmiselt:

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

1. Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel.
2. Juurdepääsutee, sademevee kraav ja torustik, puurkaev, veetorustik ja tuletõrje veevõtumahuti koos veevõtukaevuga ning servituudid (v.a Kadariku kinnistu teeservituut) nende kasutamiseks peavad olema rajatud enne kruntide võõrandamist. Juurdepääsutee, sademevee kraavi ja torustiku kuni liitumispunktini, puurkaevu ja veetorustiku kuni liitumispunktini, veevõtumahuti koos veevõtukaevuga edasise haldamise korraldab piirkonna arendaja.
3. Planeeritavate hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.  
Enne hoonete ehitusloa väljastamist peab olema kinnistuid teenindav avaliku kasutusega tee, riigitee ristmik ja kinnistut teenindavad tehnovõrgud (sh. tuletõrjeveevarustus ja sademeveesüsteem) välja ehitatud ja väljastatud kasutusluba või kantud registrisse kasutusteatiste ning ristmik Transpordiametile üle antud.  
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.  
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.  
Enne hoonetele kasutuslubade andmist peavad olema valmis ja kasutuslubade või kasutusteatistega kasutusele võetud neid teenindavad reoveekäitlussüsteemid.

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 Vaivere külas Mustika ja Maasika II detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 050223, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.
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)

Kaarel Tang  
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär