



KORRALDUS

Kuressaare

13.05.2025 nr 2-3/445

Paikülas Kaiti detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 2. mai 2023. a korraldusega nr 2-3/468 Paikülas Kaiti detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 1 ha hõlmab Paikülas Kaiti katastriüksust (katastritunnus 37301:002:0537, elamumaa 100%, pindala 10 023 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu, majutushoone ja abihoone püstitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga katastriüksuse piire ei muudeta. Krundi kasutamise sihtotstarbed on üksikelumumaa (EP) 80% ja majutushoone maa (ÄM) 20%. Krundile on planeeritud ehitada kaks põhihoonet ja üks abihoone ehitisealuse pinnaga kokku kuni 460 m². Põhihoonete ehitisealune pind on kuni 200 m² ühel hoonel ja abihoone ehitisealune pind on kuni 60 m². Kavandatava majutushoone maht peab olema väiksem ühepereelamu mahust. Kuni 20 m² ehitisealusepinnaga hooned ei kuulu suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse, kuid selliseid hooned ei tohi rajada väljaspoole hoonestusala. Põhihoonete suurim lubatud kõrgus on 8,5 m ja abihoonel kuni 5 m. Detailplaneeringuga on määratud hoonete arhitektuurinõuded.

Olemasolevat kõrghaljastust on lubatud likvideerida vaid hoonete ja teede vahetul ehitusalal. Keelatud on lageraie. Säilitada tuleb vähemalt 80% krundil kasvavast metsast. Piirdeaedu ei ole lubatud rajada. Juurdepääs planeeringualale on ette nähtud olemasolevalt Järveääre teelt. Planeeringualale on kavandatud üks parkimisala vahetult sissesõidutee ette. Katastriüksuse kirdepiiril asuv kraav tuleb säilitada.

Kaiti katastriüksusele on välja ehitatud elektrivarustuse liitumispunkt Järveääre tee ääres. Krundi veevarustuseks on olemasolev puurkaev, reovee ärajuhtimine on planeeritud septikimbsüsteemiga. Tuletõrjaveega varustamiseks on planeeritud olemasolevasse tiiki paigaldada kuivhüdrant. Soojavarustus lahendatakse lokaalsena, lubatud on ka päikesepaneelid.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kärla valla üldplaneering (kehtestatud Kärla Vallavolikogu 21. märtsi 2006. a otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu kaardile ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud, tegemist on põllu- ja metsamajandusmaaga. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.3.1. kohaselt Karujärve ääres elamumaid ei reserveerita, kuid kogu sellele alale on surve elamute ehitamiseks. Üldplaneeringu kaardi alusel asub planeeringuala Karujärve äärse detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kus elamute rajamine toimub detailplaneeringute kaudu üldplaneeringus toodud tingimustel. Üldplaneeringus on toodud järgmised asjakohased maakasutus- ja ehitustingimused elamu ehitamiseks: 1) elamumaadele on lubatud anda ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 20% ulatuses, et soodustada turismi ja puhkusega seotud teenuste (majutus, toitlustus) arengut; 2) uute elamute projekteerimisel ja ehitamisel hoiduda muutmast piirkonna maastikulist üldilmet; 3) säilitada ja

hooldada vanu puitpiirdeid, uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavadeist ja -materjalidest; 4) uute hoonete rajamisel metsa-alale on soovitatav raadata vaid minimaalselt ehitamiseks vajalik maa-ala. Õueala jätta nn metsaalaks, peab säilima metsale omane välisilme; 5) arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkinnistutele.

Üldplaneeringuga on määratud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: 1) krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1 ha; 2) hoonete suurim lubatud arv on kuni 3 hoonet; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 10% krundi pindalast; 4) elamute väikseim vahekaugus on 30 m; 5) säilitada tuleb 80% krundil kasvavast metsast ja peab säilima senine tehisobjektideta vaade järvelt maale.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb ka *PlanS* § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav uus detailplaneering. Alal kehtib Tehu-Saadu detailplaneering (kehtestatud Kärla Vallavalitsuse 19. detsembri 2008. a korraldusega nr 292).

Detailplaneeringuga planeeritakse 1 elamu, 1 majutushoone ja 1 abihoone ehitust. Planeeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas. Planeeringuala vahetus läheduses asuvad elamutega hoonestatud katastriüksused ja kehtiva Tehu-Saadu detailplaneeringuga on kavandatud elamukrundid. Kavandatav ehitus peab sobituma piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja arvestama piirkonna hoonestuslaadi.

Üldplaneering lubab elamumaadele anda ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 20% ulatuses, et soodustada turismi ja puhkusega seotud teenuste (majutus, toitlustus) arengut. Seega toetab üldplaneering majutushoone planeerimist ja ärimaa kõrvalfunktsiooni.

Eeltoodust tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et kavandatav ehitus sobitub piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja arvestab piirkonna maakasutust ja hoonestuslaadi.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 09.05.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 11.05.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 04.05.2023 ja Saaremaa valla veebilehel 04.05.2023. Planeeringuala naabreid, kehtiva detailplaneeringu alal asuvate katastriüksuste omanikke (edaspidi *kaasatavad*) ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 11.05.2023 kirjaga nr 5-2/2898-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala kaasatavatele arvamuse avaldamiseks 18.03.2025 kirjaga nr 5-2/1708-1. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile 18.03.2025 kirjaga nr 5-2/1712-1. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet oma 02.04.2025 kirjaga nr 7.2-3.41573-1. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga.

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 4.10 järgmiselt:

1. Planeeringujärgsete ühiste tehnorajatiste ja kinnistut teenindava tee projekteerimine.

Juurdepääsuteed sh mahasõidud ja ühised tehnorajatised rajab arendaja. Ühised tehnorajatised käesolevas planeeringus on kõik planeeritud elektrikaablid ja kõik tuletõrjervee rajatised (torustikud, veevõtukohad).

Tuletõrje veevõtukoha rajamiseks on vajalik esitada ehitusteatis, mis esitatakse enne hoonete taotluste esitamist.

2. Planeeritavate hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine.

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

Hoonete projektid kooskõlastada eskiisi staadiumis Saaremaa valla arhitektiga, enne ehituslubade taotlemist.

3. Kasutuslubade taotlemine.

Elamu peab olema kasutusele võetud enne ärihoone kasutusele võtmist.

Hooneid teenindavad teed ja tehnorajatised tuleb võtta kasutusele hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise/kasutusteate esitamise ajaks.

Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvabakatte rajamist.

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 Paikülas Kaiti detailplaneering (Artestplan OÜ töö nr DP 02/2024, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu, majutushoone ja abihoone püstitamiseks.

2. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

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)

Liis Lepik

abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno

vallasekretär