



KORRALDUS

Kuressaare

09.09.2025 nr 2-3/915

Väike-Ula külas Lepiku detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 20. juuni 2023. a korraldusega nr 2-3/828 Väike-Ula külas Lepiku detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 4,1 ha hõlmab Väike-Ula külas osa Lepiku katastriüksusest (katastritunnus 72101:003:0322, pindala 7,11 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

Planeeringualal kehtivat detailplaneeringut ei ole ja katastriüksus on hoonestamata. Planeeringualale on juurdepääs avalikult Rahuste raudteetammi teelt.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeerimislahendusega nähakse ette Lepiku katastriüksuse jagamine kolmeks katastriüksuseks, millest kahele planeeringualasse jäävale krundile suurustega 20 489 m² ja 20 763 m² määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Hoonestusalade planeerimisel on lähtutud üldplaneeringus esitatud nõudest – elamukruntide rajamisel metsaalale tuleb krundil oleva kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. Krundile pos 1 planeeritud hoonestusala suurusega 6072 m² kõrghaljastatud maa-alal ei asu. Krundile pos 2 planeeritud hoonestusala suurus on 3924 m², st 19% metsamaast. Mõlemale krundile on planeeritud elamu ja kuni 3 abihoonet, hoonete suurim ehitisealune pind on 600 m², elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m ja abihoonel 7 m. Ehitusõigus on määratud 20-60 m² hoonete ehitisteatise registreerimiseks ja üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Lisaks lubatakse planeeringualal alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoonestuse rajamist, tingimusel et ehitisealune pind kokku ei ületaks 600 m² ühel krundil. Detailplaneeringuga on määratud hoonete arhitektuurinõuded.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult Rahuste raudteetammi teelt. Piirded on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile (keelatud on rajada piirdeaeda krundi piirile), kuid soovitatavalt tuleb eelistada aedade püstitamise asemel privaatsuse loomist haljastusega. Metsamaa tuleb maksimaalselt säilitada. Raided ei tohi ületada krundi piires 20% kasvava metsa mahust.

Elektrienergia ühendus on ette nähtud läheduses asuvast alajaamast kaabliga. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Krundile pos 1 on planeeritud päikeseпарк taastuvenergia tootmiseks. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud ka hoonete katustele. Planeeritavate kruntide veevarustus lahendatakse lokaalsete puurkaevude baasil. Planeeritavate kruntide kanalisatsioon lahendatakse lokaalsete omapuhastite ja imbväljakute baasil. Soojavarustus lahendatakse lokaalsena, variandid on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 20. detsembri 2010. a otsusega nr 28, edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Üldplaneeringu kaardi alusel asub planeeringuala põllu- ja metsamajandusmaa alal, mille kohta üldplaneeringu seletuskirjas ei ole toodud elamu ehitamiseks tingimusi. Salme valla sisemaa külades elamumaa arendamiseks üldplaneeringuga kindlaid maa-alasid ei reserveerita. Elamuehitus on lubatud kõikjal, kus seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või sellest planeeringust tulenevad piirangud. Põhiliseks ehitise tüübiks on ühepereelamu koos kõrvalhoonetega. Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune. Elamukruntide rajamisel metsaalale tuleb krundil oleva kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringne juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

Planeeringuala ei asu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Vastavalt üldplaneeringule tuleb detailplaneeringu koostamise kohustuseta aladel detailplaneering koostada, kui toimub katastriüksuse kruntimine.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui toimub katastriüksuse kruntimine. Detailplaneeringuga kavandatakse Lepiku katastriüksuse jagamist kolmeks, millest kahele on kavandatud elamu ja abihoonete ehitusõigus.

Detailplaneeringuga planeeritakse kahe elamukrundi moodustamist elamute ja abihoonete ehitamiseks. Kruntide suurused on 20 489 m² ja 20 763 m². Detailplaneeringuga kavandatu on üldplaneeringu tingimustega kooskõlas.

Lähimad hoonestatud maa-alad Väike-Ula ja Rahuste külas jäävad planeeringualast ca 300 m kaugusele. Planeeritava hoonestusega jääb piirkond hõredalt asustatud maa-alaks. Planeeringuga kavandatu sobitub väljakujunenud keskkonda ja arvestab piirkonna hoonestuslaadi.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 01.07.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 13.07.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 26.06.2023 ja Saaremaa valla veebilehel 26.06.2023. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 28.06.2023 kirjaga nr 5-2/3727-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati naabritele arvamuse avaldamiseks 22.07.2025 kirjaga nr 5-2/4132-1. Kirjas määratud tähtjaks esitas Arina katastriüksuse (katastritunnus 72101:003:0010) omanik arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 22.07.2025 nr 5-2/4132-2), milles tõi kokkuvõtvalt välja järgneva: *ei pea sobivaks planeeringus positsioonile nr 1 kavandatud puurkaevu asukohta. Kavandatud paiknemine kinnistu piiri vahetus läheduses võib tulevikus tekitada probleeme servituutide ja kaitsevööndite kehtestamisel ning põhjustada võimalikke vaidlusi naaberkinnistute kasutusõiguste osas. Kaaluda puurkaevu nihutamist kinnistu sisse, selliselt, et oleks tagatud piisav kaugus naaberkinnistutest ja välditud võimalikud kasutuskonfliktid edaspidi.*

Saaremaa Vallavalitsus vastas 24.07.2025 kirjaga nr 5-2/4132-3 järgmiselt:

Kirjast jääb arusaamatuks, milliseid servituute ja kaitsevööndeid on mõeldud. Planeeringuga kavandatud krundi pos 1 kõrval asuva Arina katastriüksuse puhul on tegemist maatulundusmaa

sihtotstarbega hoonestamata katastriüksusega ja võimaliku ehitusõiguse soovi korral on katastriüksus piisavalt suur (63 031 m²), et ehitustegevus koos kitsendustega ära mahuks. Lepiku detailplaneeringu alusel planeeritavad puurkaevud mahuvad koos kitsendustega ära Lepiku kinnistule ja naaberkinnistutega kooskõlastamise vajadus puudub. Kui puurkaevust võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas, kohaldub puurkaevule veeseaduse § 154 alusel 10 m hooldusala. Puurkaevu asukoht on valitud arvestades põhjavee liikumissuunda ja reoveesüsteemide kaugust. Puurkaevu asukoha nihutamine ei ole hetkel põhjendatud.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile 22.07.2025 kirjaga nr 5-2/4131-1. Päästeamet 28.07.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/4610-1 kooskõlastas planeeringu. 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 lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 6 järgmiselt:

1. Maakorraldustööde teostamine Lepiku katastriüksuse jagamiseks vastavalt detailplaneeringus esitatud kruntidele, mille käigus tõsta uued moodustavad katastriüksused kinnistusraamatus eraldi registriosadesse.
2. Hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, juurdepääsutee ja kruntide parkimisalade rajamine, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine. Juurdepääsuteele servituudi seadmine.
3. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Enne kasutuslubade / kasutusteatise registreerimist seada isiklik kasutusõigus tehnovõrgu valdaja kasuks. Hooneid teenindavad tehnorajatised peavad olema valmis ehitatud ja võetud kasutusele hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise ja / või kasutusteatiste esitamise ajaks.

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 Väike-Ula külas Lepiku detailplaneering (Osäühing DP Projektbüroo töö nr 09-22-DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastu võtmine 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