



Kuressaare

22.05.2025 nr 1-3/26

Vanamõisa külas Kiti II detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavolikogu 21. detsembri 2023. a otsusega nr 1-3/84 algatati Vanamõisa külas Kiti II detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 7,65 ha hõlmab Peetri (katastritunnus 71401:001:0773, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 11 499 m²), Jaagu (katastritunnus 71401:001:0774, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10 595 m²), Tooma (katastritunnus 71401:001:0775, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10 676 m²), Villu (katastritunnus 71401:001:0776, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10 727 m²), Aini (katastritunnus 71401:001:0777, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 11 171 m²), Kadariku (katastritunnus 71401:001:0778, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10 489 m²) ja Päikese (katastritunnus 71401:001:0779, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10 084 m²) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks, hoonestusalade suurendamine ja üldplaneeringukohase elamute vahekauguse vähendamine.

Alal on osaliselt kehtiv Kiti detailplaneering (kehtestatud 26.06.2018. a Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/757, osaliselt kehtetuks tunnistatud 20.12.2019. a Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/124 juurdepääsutee lahenduse osas), mille eesmärgiks on maaüksuse jagamine eraldi kinnistuteks, uute kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, igale kinnistule 1 elamu ja kuni 2 abihoone planeerimine ja paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine.

Kehtivat Kiti detailplaneeringut on hakatud ellu viima: toimunud on kruntideks jagamine vastavalt planeeringule, sihtotstarvete muutmine elamumaadeks, rajatud on kruntide vaheline juurdepääsutee ja seatud servituudid, lahendatud on enamike kruntide tehnovõrgud, lisaks on väljastatud ehitusload ja viiele krundile seitsmest on ehitatud ka elamu. Peetri ja Päikese katastriüksused on hoonestamata.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse tulemusel uusi katastriüksuseid ei moodustata ja olemasolevaid piire ei muudeta. Kruntide kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa ja looduslik maa. Lubatud suurim hoonete arv krundil on 3 (elahoone + 2 kõrvalhoonet), krundil lubatud hoonete suurim ehitisealune pind on 400 m², suurim lubatud kõrgus eluhoonel 8,5 m ja kõrvalhoonetel 7,0 m. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus nii 20-60 m² ehitustealise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Lisaks on lubatud igale krundile rajada 3 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet, neid ei loeta ehitisealuse pinna ja hoonete maksimaalse lubatud arvu sisse.

Juurdepääsuks kruntidele on rajatud mahasõitudega Vaivere-Vätta riigiteelt (tee nr 21136) ja Vanamõisa-Ennu munitsipaalteelt (tee nr 5920006) läbi planeeringuala kruntide ca 4 m laiune

kruuskattega tee. Tee jääb erakinnistute koosseisu ja tee seaduslikuks kasutamiseks on seatud kõikidele kinnistutele teeservituudid. Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt.

Keelatud on rajada piirdeaedadena läbipaistmatuid, kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Lubatud on rajada piirkonnale omaseid kiviaedu ning latt-, roigas-, lipp- ja hirsaeu. Hooviala piiramiseks võib rajada vabakujulise heki.

Planeeringuala hoonestamata alad on valdavas osas kaetud kadakatega ning vähemal määral kõrghaljastusega. Väljaspool hoonestusalasid tuleb säilitada olemasolev looduslik haljastus. Metsamaa majandamisel tuleb lähtuda metsaseadusest.

Jaagu, Tooma, Villu, Aini ja Kadariku kruntidel on olemasolevad elektriühendused. Päikese ja Peetri kruntide elektritoide on lahendatud lähtudes Kiti detailplaneeringu elektrivarustuse lahendusest. Alternatiivse energia saamiseks võib kruntidele rajada päikesepaneelid (lubatud paigaldada hoonete katustele või maapinnale hoonestusala piirides).

Jaagu, Tooma, Villu, Aini ja Kadariku kruntidel on olemasolevad puurkaevud. Peetri ja Päikese kruntidele on kavandatud individuaalsed puurkaevud. Olemasolevate reovee lahendustena on Jaagu, Tooma, Villu, Aini ja Kadariku kruntidel reovee kogumismahutid. Peetri ja Päikese kruntidele tuleb paigaldada samuti reovee kogumismahutid.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Pihlta Vallavolikogu 13. oktoobri 2005. a määrusega nr 6 kehtestatud Pihlta valla rannaala üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala juhtfunktsioonita alal.

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 8 kohaselt on elamuehituses põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele.

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui ka mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekju- ja kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega.

Üldplaneering toob välja, et kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m, kui planeeringuga või ehitusmäärusega pole määratud teisiti. Samuti on määratud elamukrundi suuruse piirang, et tagada piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale omast ilmet ning vältida tiheasustatud alade teket rannaalal. Endises Pihlta vallas on sätestatud elamukrundi suuruseks rannaalal reeglina 1 ha, mis saab ehitusõiguse. Elamukrundi miinimumlaius ei tohi olla kitsamas suunas alla 50 m ja kahe maja miinimumkaugus alla 100 m, kui planeeringuga ei ole sätestatud teisiti. Saaremaa vald on üldplaneeringut tõlgendades võtnud seisukoha, et „kahe maja miinimumkauguse“ puhul arvestatakse kahe elamu vahelist kaugust. Piirete rajamisel rannaalal tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Hajaasustuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad kui 1,8 m maapinnast.

C. Detailplaneeringu kaalutus

Kehtiva üldplaneeringu järgi asub planeeringuala juhtotstarbeta alal ja on sätestatud elamukrundi suuruseks rannaalal reeglina 1 ha, mis saab ehitusõiguse. Elamukrundi miinimumlaius ei tohi olla kitsamas suunas alla 50 m ja kahe maja miinimumkaugus alla 100 m, kui planeeringuga ei ole sätestatud teisiti. Saaremaa vald on üldplaneeringut tõlgendades võtnud seisukoha, et „kahe maja miinimumkauguse“ puhul arvestatakse kahe elamu vahelist kaugust. Planeeringulahendus

vastab üldplaneeringu tingimustele krundi suuruse osas, kuna kõik olemasolevad krundid on üle 1 ha suured.

Koostatud topo-geodeetilise uuringu kohaselt ei ole planeeringualal olemasolevate Tooma (katastritunnus 71401:001:0775) ja Villu (katastritunnus 71401:001:0776) katastriüksuste elamute vahel üldplaneeringu nõuete kohane 100 m vahekaugus tagatud. Olemasolevate Tooma ja Villu elamute vahekaugus on alusplaani järgi 96 m. Peetri hoonestusala on planeeritud nii, et elamute vaheline vahekaugus Nurga (katastritunnus 59201:005:0258) elamuga on 100 m, kuid Päikese krundil asuva II kaitsekategooria liigi levikuala tõttu on Päikese krundile kavandatava elamuga vahekaugus 90 m. Jaagu krundi olemasoleva elamu ja Peetri krundi planeeritud elamu vahekaugus on 86 m ning Jaagu krundil oleva elamu ja Päikese krundile planeeritud elamu kaugus 90 m. Teisel pool Vaivere-Vätta teed asuva Tuule katastriüksuse elamu ja Peetri hoonestatava ala vaheline kaugus on 100 m.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tooma ja Villu ning Jaagu, Päikese ja Peetri katastriüksuste ulatuses üldplaneeringukohase 100 m elamute miinimumkauguse vähendamiseks. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringuga teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Lähtuvalt sellest on tegemist *PlanS* § 142 lõike 1 punkti 3 kohaselt muu olulise üldplaneeringu muutmisega ja detailplaneeringut on menetletud kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Planeeringuala naabruses on vanemate olemasolevate Nurga ja Teeperve katastriüksuste elamute vaheline kaugus ca 61 m, Tuule ja Kalda katastriüksuste elamute vaheline kaugus ca 27 m, Kalda ja Kangru katastriüksuste elamute vaheline kaugus ca 53 m. Planeeringualas asuvate Villu ja Tooma katastriüksuste puhul on tegu juba olemasolevate elamutega, mille ehitamisel arvestati eelkõige maastiku ja taimestiku eripäradega. Kuna olemasolev ja planeeritav hoonestus sobitub piirkonda ja ajalooliselt on piirkonnas asunud hooned üksteisele lähemal kui 100 m, on üldplaneeringu muutmine elamute vahelise miinimumkauguse osas põhjendatud. Planeeringuala kruntide omanikud on nõus vahekauguse vähendamisega ja planeeringualast väljaspool asuvate elamutega on 100 m vahekauguse nõue täidetud.

Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et kavandatav tegevus sobitub piirkonna maakasutusega ning olemasolevat hoonestuslaadi arvestades on üldplaneeringu muutmine elamute vahelise miinimumkauguse vähendamise osas põhjendatud.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi 04.01.2024 kirjaga nr 5-2/77-1, valla veebilehel 10.01.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 11.01.2024, maakonnalehes Saarte Hääl 06.01.2024 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 29.12.2023 teade nr 2202932 ja *KSH* algatamata jätmise teade nr 2202954.

Detailplaneeringu kohta küsiti Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt 20.05.2024 kirjaga nr 5-2/2869-1 koostöötegijaid ja kaasatavate asutuste määramist. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium tõi 17.06.2024 kirjas nr 14-3/2504-1 välja, et ei määra täiendavaid koostöötegijaid ega kaasatavaid, kuid lisas, et kaasatud oleksid ka üle Vaivere-Vätta tee asuvate kinnisasjade omanikud. Lisaks paluti parandada ellurakendamise kavas olnud kinnistu nimetus ja parandada Villu krundi pindala. Vastavalt märkustele on detailplaneeringut täiendatud.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati naabritele ja asutustele 18.07.2024 kirjaga nr 5-2/3967-1 arvamuse avaldamiseks. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 18.07.2024 ja maakonnalehes Saarte Hääl 23.07.2024. Suvise ilnumissageduse tõttu ei avaldatud teavitust vallalehes Saaremaa Teataja.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 06.08.-04.09.2024. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal saatis Transpordiamet 07.08.2024 kirja nr 7.2-2/24/22081-5, kus palus riigitee ristumiskoht pinnasteega näidata likvideeritavana ning olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude leppemärgid selgemalt eristada. Vastavalt märkustele on detailplaneeringut täiendatud.

Enne ja pärast eskiislahenduse avaliku väljapaneku aega on korduvalt kaasatud, arvamust avaldanud ja küsimusi esitanud planeeringuala kruntide omanikud, kelle arvamuste alusel on planeeringuala hoonestusalasid korrigeeritud, võttes arvesse üldist ehitusjoont, kaitsevööndeid, kaitsealuse taimeliigi asukohta, elamute vahekaugusi ja 40 m vahekauguse nõuet (mille tagamise korral ei ole vajalik tuletõrje veevõtukoha väljaehitamine).

Eskiislahenduse avalikul arutelul 11.09.2024 vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare oli osalejaks üks kodanik ja vallapoolsed esindajad. Kodaniku kohapealsetele küsimustele Tooma krundi osas vastati ja kodaniku ettepanekutega (suurendada hoonestusala) arvestati ning detailplaneeringut korrigeeriti.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 11.11.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/77-4, kus tõi välja, et *välise kustutusvee tagamise lahendusel kasutatud Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ leevendus 40 meetrise vahemaa tagamine naaberkinnistute ehitiste vahel võib kaasa tuua naaberkinnistute omanikele tulevikus kitsendusi ehitusala valikul või finantsilisi kohustusi veevõtukoha rajamise näol olukorras, kus ei ole võimalik tagada 40 meetrise vahemaa nõude täitmist.*

Lisaks on detailplaneeringu kooskõlastanud Transpordiamet 29.10.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/22081-7. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (01.10.2024 kooskõlastus nr 6401936290) ja Telia Eesti AS (kooskõlastus 27.09.2024 nr 39182114).

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavolikogu 19. detsembri 2024. a otsusega nr 1-3/63 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 23.01.-21.02.2025. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 31.12.2024 kirjaga nr 5-2/7023-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 31.12.2024 valla veebilehel, 09.01.2025 vallalehes Saaremaa Teataja ning 04.01.2025 maakonnalehes Saarte Hääl. Avalikul arutelul 03.03.2025 Saaremaa vallamajas aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osalejaid ei olnud.

Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Keskkonnaamet avaldas 04.02.2025 kirjaga nr 6-2/24/26219-2 seisukoha, kus tõi välja, et *tutvus detailplaneeringu lahendusega ning 15.11.2023 kirjas nr 6-2/23/21312-2 välja toodud märkustega on vastuvõetud detailplaneeringus arvestatud. Juhime tähelepanu, et seletuskirjas läbivalt viidatud Maa-ameti asemel on nüüd Maa- ja Ruumiamet (alates 01.01.2025).* Vastavalt märkustele on detailplaneeringut korrigeeritud. Enne avaliku väljapaneku aega 03.01.2025 tegi ettepaneku e-posti teel planeeringualal asuva Kadariku katastriüksuse omanik hoonestusala muutmiseks. Esitatud muudatusettepanekuga arvestati ja planeeringuala katastriüksuste omanikke teavitati muudatusest.

Detailplaneering esitati 04.03.2025 kirjaga nr 5-2/1448-1 Maa- ja Ruumiametile, kelle valitsemisalas on alates 1. jaanuarist 2025. a ruumilise planeerimise korraldamine, heakskiitmiseks, kes andis 15.04.2025 kirjas nr 6-3/25/99-3 PlanS § 142 lõike 5 ja PlanS § 90 lõike 2 alusel detailplaneeringu heakskiidu.

D. Kokkuvõte

Vanamõisa külas Kiti 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, rajatise ega tehnovõrke, siis puudub vajadus sõlmida huvitatud isikuga haldusleping.

PlanS § 140 lõike 8 kohaselt uue detailplaneeringu kehtestamisega muutub sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Kehtiv Kiti detailplaneering (kehtestatud 26.06.2018. a Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/757, osaliselt kehtetuks tunnistatud 20.12.2019. a Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/124) muutub kehtetuks sama planeeringuala hõlmava detailplaneeringu ulatuse osas.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Vanamõisa külas Kiti II detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 120424, toodud otsuse lisana), mille eesmärk on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks, hoonestusalade suurendamine ja üldplaneeringukohase elamute vahekauguse vähendamine.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees