



## KORRALDUS

Kuressaare

16.07.2024 nr 2-3/773

### **Kihelkonna alevikus Kihelkonna jäätmepunkti detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Saaremaa Vallavalitsuse 29. augusti 2023. a korraldusega nr 2-3/1024 algatati Kihelkonna alevikus Kihelkonna jäätmepunkti detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 0,3 ha hõlmab Kihelkonna alevikus osaliselt Albi katastriüksust (riigiomandis, katastritunnus 30101:003:0452, elamumaa 100%, pindala 10 910 m<sup>2</sup>) ja juurdepääsutee osas osaliselt Valla tänav L2 katastriüksust (katastritunnus 30101:003:0413). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine jäätmepunkti rajamiseks ja katastriüksuse jagamine.

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

Detailplaneeringu alusel moodustatakse jäätmepunkti rajamiseks uus katastriüksus, millele määratakse ehitusõigus suletud territooriumiga kõvakattega platsi (nn jäätmepunkt), statsionaarse kerghoone, konteinerite ala ja muu taristu rajamiseks ning liigiti kogutavate jäätmete vastuvõtuks. Krundile on kavandatud üks kuni 5 m kõrgune hoone lubatud suurima ehitisealuse pinnaga kuni 100 m<sup>2</sup>. Hoonestusalale on lubatud alla 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ning alla 5 meetri kõrgused hooned juhul, kui hoonete alune pind kokku ei ole suurem kui käesolevas detailplaneeringus lubatud. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala ning hoonele ja piirdeaiale arhitektuursed tingimused.

Juurdepääs krundile on kavandatud avalikult Viki-Kurevere riigimaanteelt. Jäätmepunkti piirdeaiaks kasutatakse keevispaneelaeda kõrgusega kuni 1,5 m. Jäätmepunkti aiaga piiratud platsist väljapoole jääv kõrghaljastus tuleb säilitada, lubatud on valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie. Veevarustust ja kanalisatsiooni rajatise ei planeerita. Jäätmepunkti territooriumile paigaldatakse kemokäimla ja varustatakse kätepesu võimalusega. Elektrienergia ühendus on ette nähtud lähedalasuvast alajaamast maakaabliga. Jäätmeplats valgustatakse tänavavalgustitega. Jäätmepunkti platsi sademeveed suunatakse läbi restkaevude õli-liiva püüdurisse ja sealt edasi läbi filter-proovikaevu immutustunnelisse. Krundi läänepoolsesse ossa on planeeritud tuletõrje veevõtumahutid koos kuivhüdrandiga.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringualal kehtib Kihelkonna valla üldplaneering (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26. mai 2010. a otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*). Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui planeeritakse tootmiskaard. Vastavalt maakasutuskavale asub planeeringuala väikeelamumaa juhtotstarbega alal, kus elamutüübiks võib olla pere- ja ridaelamu. Vajaduse korral on lubatud kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaa juhtotstarbega maadele anda ärimaa ja üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas väikeettevõtluse, avalike teenuste ja puhkemajanduse arengut

ning töökohtade teket elukoha lähedal. Soovituslik suund on puhkemajandusliku teeninduse, toitlustuse või majutuse arendamine. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve. Üldplaneering kavandab maakasutust üldisel tasemel, maa-alade täpne funktsioonide jaotus ja sellest tulenev tehnilise infrastruktuuri lahendus määratakse detailplaneeringu või projektiga.

Üldplaneeringu maakasutusplaanile on kantud planeeringuala äärde kauni vaatega teelõik, mida tuleb säilitada (ei tohi õgvendada ja vaadet oluliselt muuta), sest mööda teid liigeldes avanevad kaunid vaated saarele omasele maastikule või maastikuelementidele.

### **C. Kaalutlused**

Detailplaneeringuga kavandatakse jäätmepunkti rajamist ja ehitusloakohustusliku hoone ehitamist. Katastriüksuse kavandatav sihtotstarve on tootmismaa. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on alevikus detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks. Lisaks tuleneb detailplaneeringu koostamise kohustus *PlanS* § 125 lõikest 2, kuna üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui planeeritakse tootmismaad.

Planeeringuala piirneb üldplaneeringuga määratud elamumaama juhtfunktsiooni alaga ja maatulundusmaadega. Kavandatav jäätmepunkt asub olemasolevate tootmismaade ja üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtotstarbega maade läheduses. Üldplaneeringu kohased tootmismaa juhtotstarbega alad asuvad ca 40 m kaugusel idas ja ca 150 m kaugusel läänes ning tootmismaad on tootmishoonetega hoonestatud. Lähim elamu asub ca 100 m kaugusel edelas. Juurdepääs on avalikult teelt. Jäätmepunkti rajamine on vajalik piirkonna jäätmete sorteerimise edendamiseks.

Tootmismaa sihtotstarve ei ole üldplaneeringuga elamumaa juhtotstarbega alale määratud. *PlanS* § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Detailplaneeringuga moodustatakse 3184 m<sup>2</sup> suurune tootmismaa sihtotstarbega krunt. Kuna tootmismaa ei ole Albi katastriüksuse pindalast valdav (üle 51%), siis tegemist ei ole maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega. Tegevus on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega ning detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Üldplaneeringus määratud kauni vaatega teelõigu tingimus on täidetud, kuna planeeringuala piirneb teega ca 75 m ulatuses ning tee äärde on kavandatud kaitsehaljastust. Seega oluliselt vaadet ei muudeta.

Eelnevast tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et kavandatav tegevus vastab kehtivale üldplaneeringule ja planeeritav ehitustegevus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

### **D. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 14.09.2023, maakonnalehes Saarte Häääl 23.09.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 05.09.2023 ja Saaremaa valla veebilehel 05.09.2023. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 05.09.2023 kirjaga nr 5-2/4719-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala naabritele ja Maa-ametile arvamuse avaldamiseks 04.06.2024 kirjaga nr 5-2/3134-1 ning kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile 04.06.2024 kirjaga nr 5-2/3135-1.

Planeeringuala naabrid arvamust ei avaldanud. Maa-amet oma 05.06.2024 kirjaga nr 6-3/23/12890-3 nõustub detailplaneeringu lahendusega tingimusel, et planeeringu elluviimist ei alustata enne, kui vajalikud jagamis- ja võõrandamistoimingud on lõpule viidud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 01.07.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/3526-2 ja Transpordiamet 28.06.2024 kirjaga nr 7.2-3/24/19041-3.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Maa-ametiga (05.06.2024 kiri nr 6-3/23/12890-3), Elektrilevi OÜ-ga (06.06.2024 kooskõlastus nr 5526177828), Valla tn 5 katastriüksuse omanikuga (20.03.2024 detailplaneeringu lahendus allkirjastatud), Valla tn 8 katastriüksuse omanikuga (29.03.2024 detailplaneeringu lahendus allkirjastatud) ja Valla tn 16 katastriüksuse omanikuga (30.04.2024 detailplaneeringu lahendus allkirjastatud).

## 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 Albi katastriüksuse jagamiseks, mille tulemusel moodustatakse Kihelkonna jäätmepunkti ja Albi katastriüksus vastavalt krundijaotusplaanile (joonis DP4).
2. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine. Juurdepääsutee ja platsi rajamine. Hoone ja tehnovõrkude/rajatiste ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ ehitusteate esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Hoone ja tehnovõrkude/rajatiste rajamine. Haljastuse rajamine.
3. Hoone ja tehnovõrkude/rajatiste kasutuslubade taotlemine/kasutusteate esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule. Hooneid teenindavad inseneritehnilised kommunikatsioonid peavad olema kasutusele võetud hiljemalt koos hoone kasutusloa taotlemisega/ kasutusteate esitamisega.

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, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Kihelkonna alevikus Kihelkonna jäätmepunkti detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo töö nr 01-24-DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine jäätmepunkti rajamiseks ja katastriüksuse jagamine.
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