



KORRALDUS

Kuressaare

17.12.2024 nr 2-3/1376

Lahekülas Angra detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 21. novembri 2023. a korraldusega nr 2-3/1418 Lahekülas Angra detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 1,28 ha hõlmab Lahekülas Angra katastriüksust (katastritunnus 27001:001:0265, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 12 424 m²) ja juurdepääsu osas osa Kahu katastriüksusest (katastritunnus 27001:001:0264, elamumaa 100%). Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks krundiks, kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsutee asukoha määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse 2 üksikelamu krunti. Krunt 3 on moodustatud planeeringu vormistamiseks ja pärast detailplaneeringu kehtestamist sellest uut katastriüksust ei moodustata. Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus üle 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonetele. Elamukruntidele on kavandatud elamu ja kolm kõrvalhoonet. Eluhooned tuleb projekteerida erinevatele kruntidele vähemalt 40 m kaugusele üksteisest. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m², elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja abihoonel kuni 7 m. Detailplaneeringuga on määratud hoonete arhitektuurinõuded.

Juurdepääsuks Kuressaare ringteelt on planeeritud olemasolev ristumiskoht üle Kahu katastriüksuse (katastritunnuse 27001:001:0264). Mahasõit tuleb ümber ehitada tolmuwabaks tulenevalt kasutussageduse suurenemisest. Juurdepääsu tagamiseks on ette nähtud servituudi seadmise vajadus.

Rohevõrgustiku alal ei ole lubatud rajada loomade liikumist takistavaid piirdeid, va loomade karjatamise eesmärgil. Uute piirete rajamine on lubatud ainult väljaspool rohevõrgustiku ala, soovitatavalt ainult ümber hoonestusala. Planeeritav ala on ca 60% osas kaetud metsaga. Krunt 1 hoonestusala on kavandatud lagedale rohumaale, Krunt 2 hoonestusala jääb osaliselt metsamaale. Hoonete asukoha valikul tuleb valida võimalikult lagedad alad. Olemasolev riigitee äärne haljastus tuleb säilitada, vajaduse korral rajada uut haljastust lagedatele aladele, et elamualasid kaitsta maateelt tulenevate mõjude eest.

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni baasil. Kruntide liitumine elektrivõrguga on planeeritud olemasoleva maakaabelliini baasil. Alternatiivse energia saamiseks võib kruntidele paigaldada päikesepaneelid hoonete katustele või maapinnale hoonestusala piirides. Kavandatud on liitumine kaabelsidega. Soojavarustuseks on lubatud kasutada lokaalseid puukütel kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid, sh maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada hoonestusala piirides või lagedale alale.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala suuremas osas haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa, ja vähemal määral pereelamute ala juhtotstarbega alal, kus on lubatud elamumaa sihtotstarve. 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 seletuskirja pt 4.3 kohaselt mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktsel hoonestusel aladel. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on see 20%. Lubatud korruselisus on 2 ja metsaga kaetud kinnistutel raadatakse vaid vahetu ehitusala.

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 rohelise 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 Kahu detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 10. juuni 2014. a otsusega nr 21), mille kohaselt on planeeritud Angra katastriüksusele 1 elamukrunt. Uue detailplaneeringu koostamisega soovitakse Angra katastriüksus jagada kaheks elamukrundiks.

Kehtiva detailplaneeringu kehtestamise ajaga võrreldes on vähenenud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mistõttu on võimalik alale planeerida kaks hoonestusala. Kehtivas detailplaneeringus on riigimaantee kaitsevöönd 50 m tee servast, praegu kehtivate kitsenduste alusel on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd tee servast 30 m. Detailplaneeringuga on kavandatud üks hoonestusala haljasmaa juhtotstarbega alale, teine hoonestusala on osaliselt pereelamute ala juhtotstarbega alal ja osaliselt haljasmaa juhtotstarbega alal.

Detailplaneeringuga kavandatakse kahte krunti suurusega 6212 m². Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega 1010–17 096 m². Planeeringuala piirneb kolmest küljest elamutega hoonestatud katastriüksustega ja planeeringualast idas asub endine suvilate piirkond, kus praeguseks on hooned kasutusel elamutena. Seega kavandatavate ca 0,6 ha suuruste kruntide planeerimine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega, mistõttu leiab vallavalitsus, et haljasmaa juhtotstarbega alal alla 2 ha suuruste elamukruntide planeerimine piirkonnas on kooskõlas ühisplaneeringu tingimustega ning planeeritava tegevuse jaoks ei ole planeeringualal vaja ühisplaneeringu juhtotstarbeid muuta.

Planeeringualale ulatub ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel rohevõrgustiku ala, kus tuleb vältida uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist. Detailplaneeringuga rohevõrgustikku hoonestust ei kavandata.

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et katastriüksuse jagamine kaheks elamukrundiks ja planeeritav hoonestus sobitub piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestuslaadi ning kavandatav tegevus on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 06.01.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 06.12.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 27.11.2023 ja Saaremaa valla veebilehel 29.11.2023. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 28.11.2023 kirjaga nr 5-2/6423-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala piirinaabritele arvamuse avaldamiseks 21.10.2024 kirjaga nr 5-2/5528-1. Planeeringuala naabrid arvamust ei avaldanud.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile 21.10.2024 kirjaga nr 5-2/5527-1 ja teistkordselt täiendatud lahendus 19.11.2024 kirjaga nr 5-2/6127-1. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 05.12.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/6646-3 ja Transpordiamet 25.11.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/22791-6. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga, AS-ga Kuressaare Veevärk ja Enefit AS-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 8 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel. Servituudid seada uute kinnistute moodustamisel.
3. Planeeritavate hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Transpordiamet menetlusse. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede, parkimise ja tuletõrje veevõtukohta lahendus. Kuna tuletõrje veevõtukohta lahendus (sh veevõtumahuti väljaehitamise vajadus) sõltub hoonete kaugusest naaberkrundi hoonetest, siis tuleb Krunt 1 ja Krunt 2 hoonete projekti asendiplaanid kooskõlastada vastavalt Krunt 1 või Krunt 2 omanikuga/valdajaga. Kui elamud ja kõrvalhooned ehitisealuse pinnaga alates 60 m² projekteeritakse erinevatele kruntidele üksteisele lähemale kui 40 m või kui naaberkrundi omanik ei kooskõlasta asendiplaani, siis tuleb veevõtumahuti välja ehitada enne ehituslubade väljastamist.
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Enne hoonete kasutusloa väljastamist peab olema kinnistuid teenindav tee, kinnistut teenindavad tehnovõrgud ja tuletõrje veevõtu rajatised (vt p 7.2) välja ehitatud.

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 Lahekülas Angra detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 200624, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine

kaheks elamukrundiks, kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsutee 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)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär