



Kuressaare

10.12.2024 nr 2-3/1297

Kärla alevikus Karujärve tee 25 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 16. aprilli 2024. a korraldusega nr 2-3/388 Kärla alevikus Karujärve tee 25 detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 2,2 ha hõlmab Kärla alevikus Karujärve tee 25 katastriüksust (katastritunnus 43301:001:1212, 100% maatulundusmaa, pindala 22 426 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Olemasolevat katastriüksust ei jagata ja sihtotstarvet ei muudeta. Detailplaneeringuga on kavandatud 1 elamu, kuni 2 ehitusloakohustuslikku abihoonet ning lisaks alla 60 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgused abihooned. Kõigi hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 800 m². Elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m, abihoonetel kuni 7 m. Määratud on hoonete hoonestusala ja arhitektuursed põhimõtted.

Juurdepääs alale on kavandatud Kärla-Karujärve riigimaanteelt avalikult kasutatava Kaasu ja Raudtee tee kaudu. Veevarustus ja kanalisatsioonilahendus on kavandatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. Elektrienergia ühendus on ette nähtud projekteeritava alajaama lähedale planeeritud liitumiskilbist. Öueala ja hoonete katuste sademeveed juhatakse krundi haljasalale. Planeeringuala asub osaliselt maaparandussüsteemi ehitisel, seega ehitustööde tegemisel tuleb arvestada maaparandusrajatistega ning ehitustööde käigus vigastatud dreanaž tuleb nõuetekohaselt taastada ja maaparandussüsteem peab pärast ehitustöid jääma nõuetekohaselt toimima.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kärla valla üldplaneering (kehtestatud Kärla Vallavolikogu 21. märtsi 2006. a otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala reserveeritud laohoone maa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on laohoone maa maa-ala, millel paiknevad erinevate tootmisalade laod ja hoidlad (puistainete- ja kütusehoidlad, külmhooned jm). Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed on tootmishoone maa ja laohoone maa.

Maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve.

Detailplaneeringuga kavandatakse alale elamu ja abihoonete ehitamist. Üldplaneeringuga on elamumaa juhtotstarbega alale määratud järgmised lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: krundi minimaalne suurus 3000 m², lubatud kuni 3 hoonet, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 15% krundi pindalast, ei tohi halvendada valgustingimusi

naaberkruntidel, tänava maa-alast vähemalt 10 m jätta hoonestamata, soovitavalt säilitada üle 30 cm tüve läbimõõduga puud.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine.

Detailplaneeringuga planeeritakse katastriüksusele elamu ja abihoonete ehitamist üldplaneeringuga määratud laohoone maa juhtotstarbega alale, mis on üldplaneeringuga kavandatud tootmis- ja laohoonete ehitamiseks. Kuna maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav (vähemalt 51%) sihtotstarve, siis on võimalik kaaluda üldplaneeringust erinevat maa-ala kasutust kuni 49% ulatuses. Detailplaneeringuga katastriüksuse jagamist ette ei nähta. Elamu ja abihoonete ehitamist kavandatakse väiksemale alale kui poolele katastriüksusele, seega tegemist ei ole valdava maakasutuse muudatusega.

Katastriüksusele on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Planeeringuala asub aleviku piiril, lähimbruses on ühepereelamutega hoonestatud katastriüksused. Planeeringualast lõuna pool asuvate üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega aladel asuvad elamud on planeeringuala piirist ca 30–100 m kaugusel. Tootmishooned asuvad planeeringualast ca 180 m kaugusel. Vallavalitsus on seisukohal, et kavandatav tegevus sobitub piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning tegevus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 25.04.2024, maakonnalehes Saarte Häääl 20.04.2024, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 22.04.2024 ja Saaremaa valla veebilehel 22.04.2024. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 23.04.2024 kirjaga nr 5-2/2365-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala naabritele ja Maa-ametile arvamuse avaldamiseks 15.10.2024 kirjaga nr 5-2/5435-1 ning kooskõlastamiseks Päästeametile ja Põllumajandus- ja Toiduametile 15.10.2024 kirjaga nr 5-2/5434-1.

Planeeringuala naabrid arvamust ei avaldanud. Karujärve tee 15 katastriüksuse omanikud on andnud oma kirjaliku nõusoleku planeeringu lahendusele. Maa-ametil 17.10.2024 kirja nr 6-3/24/5501-3 kohaselt puuduvad vastuväiteid, kuid ta palub kaasata planeeringumenetlusse Kärla Põllumajandusühistu, kes annab lõpliku seisukoha lahenduse kohta. Detailplaneering saadeti Kärla Põllumajandusühistule arvamuse andmiseks 17.10.2024 kirjaga nr 5-2/5435-1.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Põllumajandus- ja Toiduamet 16.10.2024 kirjaga nr 6.2-2/40430, Päästeamet 31.10.2024 kirjaga nr 7.2-3.42362-3 ja Transpordiamet 08.11.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/6962-4. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga ja AS-ga Kuressaare Veevärk.

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 lähimbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 6 järgmiselt:

1. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine.

2. Juurdepääsutee rajamine, elamu ja/või abihoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, elamu ja abihoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.

3. Elamule, abihoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/ kasutusteatiste esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

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 Kärla alevikus Karujärve tee 25 detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo töö nr 03-24-DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

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