



KORRALDUS

Kuressaare

17.06.2025 nr 2-3/658

Paikülas Roosi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 18. juuni 2024. a korraldusega nr 2-3/649 Paikülas Roosi detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 4 ha hõlmab Paikülas Roosi katastriüksust (katastritunnus 71401:001:4001, 100% maatulundusmaa, pindala 20 270 m²) ja Pihlaka katastriüksust (katastritunnus 71401:001:4002, 100% maatulundusmaa, pindala 20 243 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on elamumaa kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga katastriüksuste piire ei muudeta. Planeeringuga on kavandatud 2 üksikelamu maa krunti. Kruntidele on kavandatud elamu ja 2 abihoone ehitusõigus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m². Elamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 m ja abihoonel 6 m. Ehitusõigus käsitleb nii ehitusloa- kui ka ehitusteatise kohustuslikke hooneid. Detailplaneeringuga on määratud hoonete arhitektuurinõuded.

Juurdepääs kruntidele toimub Aasa teelt, planeeringuga on määratud servituudi seadmise vajadus. Olemasolev juurdepääsutee pinnastee osas tuleb laiendada ning pinnata sarnaselt Aasa teele kuni kruntide sissesõiduteeni. Krundile on lubatud rajada piirdeaiaid hooviala piiramiseks või krundi eraldamiseks naabermaaüksustest.

Roosi katastriüksusel on olemasolev elektriliitumine, Pihlaka krundile on planeeritud elektriliitumine vastavalt Elektrilevi liitumistingimustele. Kruntide veevarustuseks on kavandatud puurkaevud, reovee ärajuhtimine on planeeritud lahendada kogumismahutitega või omapuhastitega. Soojavarustus lahendatakse lokaalsena.

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 suuremas osas reserveeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal, väiksemas läänepoolses osas alale juhtotstarvet määratud ei ole. Üldplaneeringuga on määratud Paiküla reserveeritud elamumaad detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.4.2 kohaselt kehtivad Paikülas reserveeritud elamumaal Karujärve detailplaneeringu koostamise kohustusega alal sätestatud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks. Elamumaadele on lubatud anda ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 20% ulatuses, et soodustada turismi ja puhkusega seotud teenuste (majutus, toitlustus) arengut. Üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 2.3.1 on määratud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1 ha, lubatud on kuni 3 hoonet, lubatud ehitusalune pind on kuni 10% krundi pindalast, hoonete suurim lubatud kõrgus

on 8,5 m, elamute väikseim vahekaugus on 30 m ning säilitada tuleb 80% krundil kasvavast metsast.

Üldplaneeringu maakasutuse kaardi alusel ulatub planeeringuala läänepoolsele alale loodusväärtusega ala, kuid üldplaneeringu seletuskiri ei käsitle loodusväärtusega ala.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Üldplaneeringuga on määratud Paiküla reserveeritud elamumaad detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

Detailplaneeringuga planeeritakse elamute ja abihoonete ehitamist üldplaneeringuga määratud reserveeritud elamumaa juhtotstarbega alale. Planeeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Katastriüksusele on juurdepääs olemasolevalt teelt. Planeeringuala lähiumbruses on ühepereelamutega hoonestatud katastriüksused. Eeltoodust tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et kavandatav hoonestus sobitub piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja arvestab piirkonna maakasutust ja hoonestuslaadi.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hää! 09.07.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 11.07.2024, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 26.06.2024 ja Saaremaa valla veebilehel 26.06.2024. Planeeringuala naabreid (edaspidi *kaasatavad*) ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 04.07.2024 kirjaga nr 5-2/3807-1. Menetluse vältel liitunud kaasatavatele teavitati detailplaneeringu algatamisest 05.08.2024 kirjaga nr 5-2/4207-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati kaasatavatele arvamuse avaldamiseks 19.03.2025 kirjaga nr 5-2/1746-1. Kirjas määratud tähtjaks esitas Metsatuka katastriüksuse omanik pöördumise (registreeritud valla dokumendihaldussüsteemis 27.03.2025 nr 5-2/1942-1), milles tõi välja, et puuduvad vastuväited detailplaneeringule, kuid küsis järgnevat infot: *kas Metsatuka katastriüksusel tekivad mingid kitsendused veevarustuse ja kanalisatsioonisüsteemide rajamisel seoses Roosi ja Aasa katastriüksustel rajatavate/paiknevate kaevude ning kanalisatsioonisüsteemide asukohtadega. Kas Aasa tee jääb avalikuks kasutamiseks mõeldud teeks?*

Vallavalitsus vastas 07.04.2025 kirjaga nr 5-2/1942-2 järgmiselt:

Aasa katastriüksusel asuvad puurkaev ja reoveekanalisatsioon Metsatuka katastriüksusele kitsendusi ei sea.

Roosi detailplaneeringuga on planeeritud Roosi ja Pihlaka katastriüksustele individuaalsed puurkaevud. Hoonete kanalisatsioon on planeeritud lokaalselt, lubatud on kogumismahuti või omapuhasti paigaldamine. Puurkaevudest ja kanalisatsioonilahendustest tekkivad kitsenduste alad ei ulatu Metsatuka katastriüksusele ja ei tekita Metsatuka katastriüksusele kitsendusi. Kitsenduste alad on nähtavad planeeringu põhijoonisel.

Aasa tee ei ole määratud avalikuks kasutamiseks. Aasa teel kehivad hetkel lihtkirjalikud eratee avaliku kasutuse lepingud Männiku ja Koolimaja (lõigu pikkus 73 m) maaüksuste osas, Tehu-Saadu katastriüksuse osas avaliku kasutuse leping puudub. Seega Männiku ja Koolimaja katastriüksuste osas sõlmitud lepingute puhul ei ole tegemist juriidiliselt siduvate lepingutega, mistõttu katastriüksuste omanike muutumisel lepingud lõppevad. Roosi detailplaneeringuga on määratud servituudi seadmise vajadus juurdepääsu tagamiseks Tehu-Põllu (kat. 37301:002:0133), Männiku (kat. 37301:002:0505) ja Koolimaja (kat. 71401:001:2607) katastriüksustele.

Detailplaneeringusse tehti Aasa tee osas täiendus ja selgitati täpsemalt tee staatust.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile ja Muinsuskaitseametile 19.03.2025 kirjaga nr 5-2/1747-1.

Muinsuskaitseamet 02.04.2025 kirjaga nr 7.2-3.41573-1 kooskõlastab detailplaneeringu, kui on sisse viidud järgmised täiendused:

1. Mälestise liik ja registrinumber koos kaitsevööndiga märkida planeeringu tiitellehele.
2. Täiendada arheoloogiamälestise kaitsevööndi punkti ptk 3.1.9 tuues täiendamiseks konkreetse sisendi.

Muinsuskaitseameti seisukohast tulenevalt on detailplaneeringusse tehtud soovitud täiendused.

Päästeamet kooskõlastab detailplaneeringu oma 09.04.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1626-1, juhtides siinkohal tähelepanu, et välise kustutusvee tagamise lahendusel kasutatud siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ kohane 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.

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:

Kõik projekteerimisega ning ehitamisega seotud kulud tasub piirkonna arendaja. Krundisisesed trassid ning teed ja platsid lahendatakse koos hoonete ehitusprojektidega.

1) Servituutide seadmine

2) Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine. Hoonete ehitus ning kasutuslubade taotlemine. Hooneid teenindavad tehnorajatised ja -trassid tuleb võtta kasutusele hiljemalt koos hoonete kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamisega – tehnorajatiste isiklikud kasutusõigused peavad olema seatud enne neid tehnorajatisi tarbiva hoone või rajatise kasutusloa väljastamist.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusala 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 Paikülas Roosi detailplaneering (Adelais Projekt OÜ töö nr 2-7-24-DET, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on elamumaa kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute 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