



KORRALDUS

Kuressaare

25.03.2025 nr 2-3/271

Nasva alevikus Tiigi tn 2 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 13. augusti 2024. a korraldusega nr 2-3/860 Nasva alevikus Tiigi tn 2 detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 1,3 ha hõlmab Nasva alevikus Tiigi tn 2 katastriüksust (katastritunnus 34801:008:0163, sihtotstarve maatulundusmaa 55% ja tootmismaa 45%, pindala 13 395 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine, kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning juurdepääsutee asukoha määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse 4 üksikelamu krunti ja 2 transpordimaa krunti. Elamumaa kruntide suurused on vahemikus 1907 – 4440 m². Elamukruntidele on kavandatud elamu ja kuni 3 kõrvalhoonet. Elamukruntidel hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on vastavalt kruntidele 381 - 502 m², elamute suurim lubatud kõrgus on 8,5 m ja abihoonel kuni 6 m. Krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna ja hoonete suurima lubatud arvu hulka arvatakse krundile kavandatavad üle 20 m² suurused hooned. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned võib lisaks rajada kuni kaks. Need peavad paiknema hoonestusala piirides. Detailplaneeringuga on määratud hoonete arhitektuurinõuded.

Planeeritavale alale on olemas juurdepääs Tiigi tänavalt. Tiigi tänava laienduseks planeeritud krunt pos nr 6 antakse omavalitsusüksusele tasuta üle. Planeeritud elamukruntidele juurdepääsuks kavandatud tee ja tänava maa-ala sihtotstarbega krunt (pos nr 5) jääb eraomandisse. Sõidutee katendiks peab olema vähemalt siirdekate kahekordse pindamisega. Planeeritud tee ühendatakse Paadiku katastriüksusel asuva ümberpöördekohaga. Määratud on servituudi seadmise vajadus planeeringualast põhjapool asuvate katastriüksuste omanike kasuks.

Planeeritaval alal tuleb olemasolevat kõrghaljastust võimaluse korral maksimaalselt säilitada. Hoonetest ning platsidest vabad alad tuleb haljastada. Olemasoleva kõrghaljastuse likvideerimise vajaduse korral tuleb teha asendusistutus. Kõrghaljastuse osakaal kinnistul peab olema vähemalt 15%. Kruntide hoonestatavad alad võib piirata aiaga. Piirded võib rajada krundi piiridele (piirirajatis) või vahetusse lähedusesse seespoole piiri, erisuseks on juurdepääsutee katte servast ja kraavi servast.

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni baasil. Kruntide liitumine elektrivõrguga on planeeritud läheduses asuvast alajaamast maakaabliga. Sidevarustuse võib lahendada mobiilisidevõrkude baasil või kaabelside baasil. Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Planeeringuala idaserva rajatakse vajaduse korral kraav.

Kavandatavatele elamutele paigaldatakse sprinklersüsteemid või planeeringualale paigaldatakse minimaalselt 30 m³ mahutavusega maa-alune tulekustutusvee mahuti.

Osa planeeringuala ida- ning lõunaservast jääb alale, kus üleujutuse esinemise tõenäosus on 1x 10 aasta jooksul (p=10%). Kruntidele hoonestuse projekteerimisel tuleb sellega arvestada. Samas tuleb krundi maapinna tõstmise vajaduse korral arvestada ümbritsevate katastriüksuste maapinna kõrgustega ning vältida sademevee valgumist naaberkatastriüksustele.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala suuremas osas pereelamute ala juhtotstarbega alal, kus on lubatud elamumaa sihtotstarve, ja vähemal määral haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa. 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 ptk 4.3 kohaselt mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaa 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 ei ole tegemist rohevõrgustiku alaga ega väärtusliku põllumaaga.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust ning elamukruntide moodustamist ühisplaneeringuga määratud haljasmaale ja pereelamute alale. Detailplaneeringu koostamise vajadus tulenes planeerimisest (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine.

Ühisplaneeringu kohaselt on haljasmaa juhtotstarbega alal asuv kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Detailplaneeringuga on kavandatud haljasmaale krunt suurusega 4440 m². Planeeringualaga piirnevate hoonestatud katastriüksuste suurused on vahemikus 2934 m² kuni 2,37 ha. Moodustatav krunt haljasmaal piirneb ühisplaneeringuga määratud tiheasustusalaga. Planeeringuala vahetus läheduses asub mitmeid elamute hoonestatud katastriüksuseid. Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et kavandatav 4440 m² suurune krunt on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega ning alla 2 ha suuruse elamukrundi planeerimine haljasmaale on võimalik. Ülejäänud krundid on kavandatud pereelamute alale. Tulenevalt eelnevast on planeeritav tegevus kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga määratud tingimustega.

Olemasolevat juurdepääsuteed praegu kasutavatele katastriüksustele on detailplaneeringuga tagatud senise juurdepääsu kasutamine läbi servituudi seadmise vajaduse määramise.

Eeltoodust tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatav sobitub sellesse piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 31.08.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 29.08.2024, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 21.08.2024 ja Saaremaa valla veebilehel 19.08.2024. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 21.08.2024 kirjaga nr 5-2/4433-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala piirinaabritele ja planeeringuala läbivat teed kasutavate katastriüksuste omanikele arvamuse avaldamiseks 12.02.2025 kirjaga nr 5-2/1042-1. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ei esitatud.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile 12.02.2025 kirjaga nr 5-2/1035-1. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet oma 26.02.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/851-1.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga, Enefit AS-ga ja AS-ga Kuressaare Veevärk. Planeeringulahendusele on andnud oma kooskõlastuse Tiigi tn 4a ja Paadiku katastriüksuste omanikud.

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 5.2 järgmiselt:

- 1) katastritoimingud ning kinnistusraamatukanded sh servituutide seadmine;
- 2) krunt pos nr 6 antakse tasuta vallale üle;
- 3) hoonete, teede ja tehnovõrkude projekteerimine (sh vajadusel veevõtukoha projekteerimine);
- 4) avalikult kasutatava taristu ehitamine (sh vajadusel veevõtukoha ehitamine);
- 5) elamu katastriüksuseid teenindava taristu (teed ja tehnovõrgud) kasutuslubade väljastamine või kasutusteatiste registrisse kandmine;
- 6) hoonete ehituslubade väljastamine;
- 7) hoonete ehitus;
- 8) hoonetele kasutuslubade taotlemine. Tehnovõrkude isiklikud kasutusõigused peavad olema seatud enne neid tehnorajatise tarbiva hoone/rajatise kasutusloa väljastamist.

Elamumaa kruntide ehitusõigused ning haljastus realiseeritakse kruntide omanike poolt.

Detailplaneeringuala arendaja kohustuseks on ehitada välja detailplaneeringukohased rajatised ja tagada nende korrashoid.

Tehnovõrkude rajamine toimub ehitusõiguse teostaja ja võrguvaldajate koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringuga ja ehitusprojektile esitatavate nõuetega.

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 Nasva alevikus Tiigi tn 2 detailplaneering (OÜ Ferrysan töö nr 7-24, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine, kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning juurdepääsutee asukoha määramine.

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)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär