



KORRALDUS

Kuressaare

21.08.2024 nr 2-3/883

Kudjape alevikus Tööstuse tn 29 detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 24.07.2024 nr 5-2/4018-1) detailplaneeringu algatamiseks Kudjape alevikus Tööstuse tn 29 katastriüksusel (katastritunnus 43301:001:0174, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 14 229 m²). Planeeringuala suurus on ca 1,4 ha ja detailplaneeringu nimetus on Tööstuse tn 29 detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse jagamine üksikelamute kruntideks ja tingimuste seadmine üksikelamute ehitamiseks.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub. Ehisregistri andmetel alal hooned ja rajatised puuduvad. Planeeringualale on juurdepääs avalikult Tööstuse tänavalt. Tööstuse tn 29 katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 11 043 m² haritav maa, 2129 m² looduslik rohumaad ja 1057 m² muu maa.

Planeeringuala piirneb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Tööstuse tn 27 (katastritunnus 27003:001:0517), Silma (katastritunnus 27003:001:0366) ja Väike-Lauda (katastritunnus 43301:001:0173) katastriüksustega, hoonestatud elumumaa sihtotstarbega Põllu tee 9 (katastritunnus 27003:001:0732) ja Tööstuse tn 31 (katastritunnus 43301:001:0175) katastriüksustega, hoonestamata elumumaa sihtotstarbega Põllu tee 7 (katastritunnus 43301:001:0188) katastriüksusega ning transpordimaa sihtotstarbega 2700117 Tööstuse tänav T1 (katastritunnus 27003:001:0962) katastriüksusega. Planeeringualast üle Tööstuse tänavas asuvad hoonestatud elumumaa sihtotstarbega Malli tn 2 (katastritunnus 27003:001:0212) ja Malli tn 1 (katastritunnus 27003:001:0211) katastriüksused, hoonestamata elumumaa sihtotstarbega Tööstuse tn 14 (katastritunnus 27003:001:0904) ning transpordimaa sihtotstarbega Malli tänav (katastritunnus 27003:001:0217) katastriüksused.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt planeeringualal kitsendused puuduvad.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt asub planeeringuala osaliselt toetuskõlbulikul põllumaal. Kuna toetuskõlbulike põllumassiivide näol on tegu valdavalt kompaksete kõlvikutega, on toetuskõlbulikel põllumaadidel üldjuhul välistatud igasugune ehitus- ja arendustegevus, võimaldamaks põllumaade probleemivaba majandamist ka edaspidi.

Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 5 kohaselt alapid, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt neli elamumaa kinnistut, käsitletakse elamupiirkondadena ning samas peatükis on toodud tingimused elamupiirkonna detailplaneeringu elluviimiseks. Kuna nii linna kui ka valla territooriumil on toimunud ulatuslik üleplaneerimine, eeldatakse, et uusi elamupiirkondi kavandavaid detailplaneeringuid algatatakse vaid põhjendatud juhtudel ja et kavandatakse kvaliteetsemat keskkonda kui seni kehtestatud, kuid ellu viimata planeeringute puhul.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt kavandatakse ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust ning elamukruntide moodustamist ühisplaneeringuga määratud haljasmaale. Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Ühisplaneeringu kohaselt alapid, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt 4 elamumaa kinnistut, käsitletakse elamupiirkondadena ning toodud on tingimused elamupiirkonna detailplaneeringu elluviimise osas. Eelnevast tulenevalt lisaks tuleneb detailplaneeringu algatamise vajadus *PlanS* § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhul.

Ühisplaneeringu kohaselt on haljasmaa juhtotstarbega alal asuv kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutlusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Detailplaneeringu algatamise taotlusega koos esitatud eskiislahenduse alusel on haljasmaale kavandatud 4 krundi suurusega ca 2400 – 5000 m² (*märkus: esitatud eskiislahendusel kruntide suuruseid toodud ei ole, tegemist on kaudse arvutusega*). Planeeringualaga piirnevate hoonestatud katastriüksuste suurused on vahemikus 2067 – 3323 m². Planeeringuala piirneb läänest ja idast ühisplaneeringuga määratud pereelamute alaga, mis on tiheasustusala. Planeeringuala vahetus läheduses asub mitmeid elamutega hoonestatud katastriüksuseid. Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et kavandatavad elamukrundid on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega ning alla 2 ha suuruse elamukrundi planeerimine haljasmaale on tulenevalt piirkonna krundistruktuurist võimalik. Täpsed kruntide suurused määratakse planeeringuga. Tulenevalt eelnevast on planeeritav tegevus kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbe tingimustega.

Detailplaneeringu algatamise taotluse juurde on omanik esitanud esialgse kruntimise eskiisi, kus osadel kruntidel on teravnurgad ja planeeringualast on osa kavandatud liita Tööstuse tn 31 katastriüksusega. Tööstuse tn 31 katastriüksuse põhjapoolsele piirile on kavandatud lisa vaid osa piiri ulatuses, mis moodustaks nn „saki“. Maakorralduslikult ei ole sobilik teravnurkadega katastriüksuse moodustamine ning eskiisil toodud Tööstuse tn 31 katastriüksusele liidetava osa liitmisel tekkiv kuju. Tööstuse tn 31 katastriüksusele ala liitmisel tuleb laiendada liidetav ala terve põhjapoolse piiri ulatuses. Detailplaneeringu koostamisel tuleb krundistruktuuri kavandamisel arvestada maakorraldusseaduse nõuetega.

Planeeringuala asub ühisplaneeringuga määratud toetuskõlbulikul põllumaal, kus üldjuhul on välistatud igasugune ehitus- ja arendustegevus. Põllumaale ehitamise välistamise tingimus on seatud, et võimaldada põllumaade probleemivaba majandamist ka edaspidi, et vältida võimalikke konflikte, mis on tingitud põllumajandusmaade majandamisega kaasneva müra või lõhna häirivast mõjust vahetusse naabrusesse rajatud elamutele. Käesoleval juhul on tegemist kahe

Ühisplaneeringuga määratud tiheasustusala vahele kavandatava ehitustegevusega ning tegemist on Kuressaare linna kontaktvööndiga. Saare maakonnaplaneeringu 2030 + (kehtestatud riigihalduse ministri 27. aprilli 2018. a käskkirjaga nr 1.1-4/94) kohaselt on Kudjape alevik märgitud linnalise asustusega alaks, mis on sobilik ala linnalise asustuse arenguks, ning seda ala iseloomustavad asustuse kompaktsus – nii olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktsel asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu. Maakonnaplaneeringu alusel planeeringualale väärtuslikku põllumaad ei ole määratud. Eelnevast tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et elamukruntide kavandamine toetuskõlbliku põllumaa osas käesoleval juhul on lubatud ja põhjendatud.

Ühisplaneeringu kohaselt on nii linna kui ka valla territooriumil toimunud ulatuslik üleplaneerimine. Eeldatakse, et uusi elamupiirkondi kavandavaid detailplaneeringuid algatatakse vaid põhjendatud juhtudel ja et kavandatakse kvaliteetsemat keskkonda kui seni kehtestatud, kuid ellu viimata planeeringute puhul. Lähipiirkonnas on küll mõningaid seni välja arendamata elamupiirkondi, kuid kuna uusi elamukruntide kavandatakse olemasolevate elamute lähedusse, Kuressaare linna lähedusse Kudjape alevikku ning olemas on head juurdepääsuteed, siis on vallavalitsus seisukohal, et uute elamukruntide kavandamine on põhjendatud. Detailplaneeringuga kavandatakse liitumist ühistrassidega, seega kavandatakse kvaliteetsemat keskkonda.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole praegusel juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Vallavalitsus on sõlminud huvitatud isikuga 19. augustil 2024. a lepingu nr 2-7.7/190-1 detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ning 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. Algatada Kudjape alevikus Tööstuse tn 29 detailplaneering, mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine, kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning juurdepääsutee asukoha määramine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Tööstuse tn 29 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,4 ha vastavalt korralduse lisale 1.

4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.

5. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär