



KORRALDUS

Kuressaare

14.10.2025 nr 2-3/1014

Paikülas Järve II detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 19. novembri 2024. a korraldusega nr 2-3/1234 Paikülas Järve II detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 1,1 ha hõlmab Paikülas Järve katastriüksust (katastritunnus 37301:001:0814, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 11 253 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Planeeringualal on kehtiv Järve maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Kärla Vallavalitsuse 9. mai 2008. a korraldusega nr 120). Ehitisregistri andmetel on alal püstitamisel olev elamu. Lisaks on alal ehitisregistris mitte kajastuv ca 12,5 m² ehitisealuse pinnaga ja ca 3 m kõrgune abihoon (tegemist on väikeehitisega, mida ei ole vaja kanda ehitisregistrisse). Planeeringualale on juurdepääs avalikult Kärla-Karujärve teelt üle Tae (katastritunnus 37301:001:0102), Kaasiku (katastritunnus 37301:001:0142), Järvemetsa (katastritunnus 37301:001:0816), Järvetee (katastritunnus 37301:001:0817) ja Okka (katastritunnus 37301:001:0268) katastriüksuste kulgeva eratee kaudu (olemas on teeservituudid).

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga katastriüksuse piire ei muudeta. Krundi kasutamise sihtotstarve on üksikelamumaa (EP). Hoonete suurim ehitisealune pind on 410 m², hoonete suurim lubatud arv on 3 (1 elamu ja 2 abihoonet). Elamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 m ja abihoonel 5 m. Detailplaneeringuga on määratud hoonete arhitektuurinõuded.

Õueala tuleb kavandada võimalikult kompaktsena, raadates vaid vahetu hoonete ja teede ümbruse. Krundil tuleb säilitada vähemalt 80% olemasolevast metsast ning säilitada tuleb senine tehisobjektideta vaade järvelt maale. Piirdeaiaga on lubatud piirata vaid õueala, sealhulgas ei ole läbipaistmatud piirdeaiad lubatud. Juurdepääs planeeringualale on avalikult Kärla-Karujärve teelt eratee kaudu (olemas on teeservituudid), teekatteks on ette nähtud pinnasekate.

Planeeritavale üksikelamule jäävad olemasolevad võrguühendused. Planeeringuala veega varustamine toimub vahetus läheduses asuva olemasoleva puurkaevu kaudu. Kanalisatsiooni lahendusena on kavandatud planeeringualal paiknev kogumismahuti. Puurkaevu ja veetorustiku kasutamiseks on planeeringuga tehtud servituudi seadmise ettepanek. Soojavarustus lahendatakse lokaalsena, lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kärla valla üldplaneering (kehtestatud Kärla Vallavolikogu 21. märtsi 2006. a otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*). Üldplaneeringuga on planeeringualale kalda ääres ehituskeeluvööndi ulatuses määratud perspektiivne supelranna maa juhtotstarve, ülejäänud

osas ei ole juhtotstarvet määratud, tegemist on põllu- ja metsamajandusmaaga. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.3.1. kohaselt Karujärve ääres elamumaid ei reserveerita, kuid kogu sellele alale on surve elamute ehitamiseks. Üldplaneeringu kaardi alusel asub planeeringuala Karujärve äärsel detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kus elamute rajamine toimub detailplaneeringute kaudu üldplaneeringus toodud tingimustel. Üldplaneeringus on toodud järgmised asjakohased maakasutus- ja ehitustingimused elamu ehitamiseks: 1) elamumaadele on lubatud anda ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 20% ulatuses, et soodustada turismi ja puhkusega seotud teenuste (majutus, toitlustus) arengut; 2) uute elamute projekteerimisel ja ehitamisel hoiduda muutmast piirkonna maastikulist üldilmet; 3) säilitada ja hooldada vanu puitpiirdeid, uute aedade rajamisel lähtuda kohalikest ehitustavadest ja -materjalidest; 4) uute hoonete rajamisel metsa-alale on soovitatav raadata vaid minimaalselt ehitamiseks vajalik maa-ala. Õueala jätta nn metsaalaks, peab säilima metsale omane välisilme; 5) arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkinnistutele.

Üldplaneeringuga on määratud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: 1) krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1 ha; 2) hoonete suurim lubatud arv on kuni 3 hoonet; 3) hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on kuni 10% krundi pindalast; 4) elamute väikseim vahekaugus on 30 m; 5) säilitada tuleb 80% krundil kasvavast metsast ja peab säilima senine tehisobjektideta vaade järvelt maale.

Supelranna maa juhtotstarve on ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Supelranna arendamine toimub vallavalitsuse ja maaomanike vahelisel kokkuleppel.

Üldplaneeringuga on kavandatud planeeringualale kergliiklustee asukoht. Kergliiklustee asukoht on reserveeritud piki Karujärve kallast. Lähtudes Karujärve kui eelkõige turismi- ja puhkepiirkonna arendamisest tuleks soosida kergliiklust, rajada loogiline kergliiklusteede võrk.

Üldplaneeringuga on Karujärve kalda ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud 50 meetrile tavalisest veepiirist.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse (edaspidi *Plans*) § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb ka PlanS § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav uus detailplaneering. Alal kehtib Järve maaüksuse detailplaneering, mistõttu tuleb ehitusõiguse muutmiseks koostada uus detailplaneering.

Detailplaneeringuga suurendatakse kehtiva detailplaneeringuga kavandatud ehitisealust pinda ja kubatuuri. Kehtiva detailplaneeringuga on määratud hoonete suurimaks ehitisealuseks pinnaks 200 m², mis teeb krundi täisehituseks ca 1,7%. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse 1 elamu ja 2 abihoone ehitust suurima lubatud ehitisealuse pinnaga 410 m² (krundi pindalast ca 3,6%). Planeeritava hoonestusala asukoht ühtib suuresti kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusalaga. Kalda ehituskeeluvööndisse hoonestust kavandatud ei ole ja planeeringu elluviimisel on tagatud vaba liikumine kallasrajal. Kuna lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused, siis sobitub planeeringuga kavandatud hoonestus väljakujunenud keskkonda ja arvestab piirkonna hoonestuslaadi. Planeeringuga kavandatud tegevus on üldplaneeringus toodud tingimustega kooskõlas.

Detailplaneeringuga supelranna maa juhtotstarbega alale tegevust ei kavandada.

Üldplaneeringu maakasutuse kaardi alusel on planeeringualale näidatud kergliiklustee. Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud kergliiklustee perspektiivne asukoht. Vallavalitsusel kergliiklustee lähiajal väljaehitamise kavatsus puudub.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 05.12.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 19.12.2024, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 29.11.2024 ja Saaremaa valla veebilehel 02.12.2024. Planeeringuala naabreid, kehtiva detailplaneeringu alal asuvate katastriüksuste omanikke (edaspidi *kaasatavad*) ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 04.12.2024 kirjaga nr 5-2/6498-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati kaasatavatele arvamuse avaldamiseks 29.05.2025 kirjaga nr 5-2/3256-1. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ega vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile 29.05.2025 kirjaga nr 5-2/3257-1. Päästeamet 17.06.2025 kirjaga nr 7.2-3.43353-1 jättis planeeringu kooskõlastamata ja palus lisada seletuskirja tulekustutusvee vajadus/kogus ning alusnormid, millest tuleb kinni pidada. Täiendatud detailplaneering esitati teistkordseks kooskõlastamiseks Päästeametile 19.06.2025 kirjaga nr 5-2/3672-1. Päästeamet oma 18.07.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/3353-3 kooskõlastas planeeringu. 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 lähikümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 12 järgmiselt:

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Järve katastriüksusele üksikelamu ja abihoone(te) ehitusprojekti koostamisele.

Planeeringuga planeeritud sõidutee ja tehnovõrkude väljaehitamine on planeeringust huvitatud isiku kohustus. Sõidutee on minimaalselt 3,5 m laiune eratee ning ei lähe avalikku kasutusse, seetõttu ei ole sinna ette nähtud ka avalikke parkimiskohti.

Hoonete ehitamine, sõidutee rajamine ja tehnovõrkude väljaehitamine on kavandatud teostada ühe ehitusetapina.

Hoonete kasutamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste kasutusele võtmine peab toimuma hiljemalt koos hoonetele kasutuslubade taotlemise ja/või kasutusteatiste esitamisega.

Detailplaneeringu elluviimise eelduseks on puurkaevu ja veetorude kasutamiseks vajaliku servituudi seadmine.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik koheselt hüvitama tekitatud kahju.

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 Paikülas Järve II detailplaneering (Kontsept Arhitektuuribüroo OÜ töö nr 24167, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

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