



KORRALDUS

Kuressaare

29.07.2025 nr 2-3/813

Kudjape alevikus Eiaku detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 18. veebruaril 2025. a korraldusega nr 2-3/148 Kudjape alevikus Eiaku detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 4 ha hõlmab Kudjape alevikus Eiaku (katastritunnus 71401:001:1089, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 37 451 m²) ja Pihtla tee 46 // Merineitsi (katastritunnus 27003:001:0576, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 2520 m²) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärgiks on ala kruntimine ning kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse kuus üksikelamu maa krunt, üks tee ja tänavamaa krunt ning 1 muu loodusliku maa krunt. Pihtla tee 46 // Merineitsi katastriüksusel hoonestus säilib olemasolevalt, kuid korrigeeritakse katastriüksuse piire. Hoonestus on kavandatud väljapoole kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering*) määratud ehituskeeluvööndit ja ülejutatavat ala. Suurim lubatud ehitisealune pind sisaldab kõigi hoonete (ehitusloa / ehitusteatiselise kohustuslike hoonete ja ehitusloa / ehitusteatiselise kohustust mitteomavate hoonete) ehitisealust pinda kokku. Keelatud on hoonete püstitamine väljapoole hoonestusala.

Krundile pos 1 on kavandatud elamu ja 2 abihoone ehitusõigus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 220 m².

Kruntidele pos 2-3 on kavandatud elamu ja 2 abihoone ehitusõigus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m².

Kruntidele pos 4-6 on kavandatud elamu ja 3 abihoone ehitusõigus, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kruntidel pos 4 ja 6 on 500 m² ning krundil pos 5 on 300 m². Krundil pos 4 loetakse olemasolevad hooned suurima lubatud ehitisealuse pinna sisse.

Kõikidel elamukruntidel on elamu suurim lubatud kõrgus 9 m ja abihoonel 6 m. Detailplaneeringuga on määratud hoonete arhitektuurinõuded.

Kruntidele pos 7 ja 8 ehitusõigust ei kavandata.

Juurdepääs planeeringualale toimub Kuressaare-Püha-Masa kõrvalmaanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Merineitsi tee on eratee, mis määratakse krunt pos 8 ulatuses avalikuks kasutamiseks. Ülejäänud planeeritavad teed on kavandatud erateedena servituudi seadmise

vajadusega. Piiretena tuleb eelistada haljaspiirdeid. Ehituskeeluvööndisse ei tohi piirdeid rajada. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid läbipaistmatuid plankaedu.

Maa- ja Ruumiameti üleujutusosalade kaardirakenduse andmetel paikneb planeeritav ala üleujutusohuga piirkonnas – rannikualal on üleujutuse esinemistõenäosus üks kord 10 aasta jooksul, kavandataval hoonestusaladel üks kord 50 aasta jooksul. Planeeringus on toodud üldised tingimused üleujutusohuga aladele ehitamiseks ning üleujutustest tulenevate riskide maandamiseks.

Detailplaneeringu põhijoonisel on näidatud tuletõrjeveemahuti ja kuivhüdrandi soovituslik asukoht, mis täpsustatakse projekteerimise käigus. Üldjuhul peab tuletõrje veevõtukoht paiknema ehitisest vähemalt 30 meetri kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus.

Planeeringuala liitumine elektrivõrguga lahendatakse olemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil. Tegemist ei ole reoveekogumisalaga. Planeeringu koostamise ajal puudub võimalus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Lähimad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumispunktid paiknevad ca 500 m kaugusel Rannaotsa tee 4 kinnistu ees ja Pihla tee-Mereranna tee ristmikul. Krundil pos 4 on puurkaev (PRK0016063), mille tootlikkus on 1 l/s. Seega on olemasoleva kaevu baasil võimalik tagada maksimaalselt kolme krundi veevarustus. Lähtuvalt eeltoodust lahendatakse kavandatavate hoonete veevarustus ja kanalisatsioon ühisveevärgi baasil ning planeeringu elluviimine sõltub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise võimalusest. Seni, kuni ühisveevärgiga liitumisvõimalus puudub, saab kasutusele võtta lisaks krundile pos 4 kaks krunti, mille veevarustus tagatakse olemasoleva puurkaevu baasil ning reovee tarbeks paigaldatakse kogumismahutid. Ülejäänud krundid saab kasutusele võtta ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitudes. Krundil pos 4 on olemasolev reoveepuhastussüsteem, mis asendatakse nõuetele vastava biopuhasti ja imbväljakuga. Perspektiivis liidetakse kogu ala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt kehtiva ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja peatükile 4.3 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 ulatuvad planeeringualale ajuveeala, ranna ehituskeeluvöönd ja märgala. Ühisplaneeringu seletuskirja kohaselt eeldatakse ajuveealal juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitisele. Ajuvesi on tugevate, kestvalt ühesuunaliste tuulte või tormiga mere või suure järve rannikule kanduv tavapärasest suurem veemass. Ajuvesi võib põhjustada üleujutusi ka jõgede suudmealades, pannes vee suudmelõigul lühikeseks ajaks isegi tagurpidi voolama. Ühisplaneeringuga määratleti ehituskeeluvöönd rannaalal, kasutades ajuveeala (AVA) mõistet – mis üldjoontes ühtib korduva üleujutusega ala mõistega – järgmiselt: kus ajuveeala on 200 m laiusest ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir; kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune. Ühisplaneeringuga on ehituskeeluvööndi piir joonisel määratud. Märgala ühisplaneeringu seletuskiri ei defineeri.

Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 5 kohaselt alasid, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt neli elumumaa kinnistut, käsitletakse elamupiirkonnadena 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.

Ühisplaneeringuga on määratud roheline võrgustiku koridoriks muuhulgas mererand piiranguvööndi ulatuses (v.a kompaktselt hoonestatud aladel), seega paikneb planeeritav ala osaliselt roheline võrgustiku koridoris. Rohevõrgustiku aladel tuleb säilitada võrgustiku terviklikkus/sidusus. Ehitamine haljasmaa juhtotstarbega aladel rohevõrgustiku koridorides on lubatud maakatastriseaduse § 18 (*tolleaegse seaduse redaktsioon*) tingimustel vaid olemasolevate joonobjektide korral uusi juurdepääsuteid rajamata.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust ning elamukruntide moodustamist ühisplaneeringuga määratud haljasmaale. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Ühisplaneeringu kohaselt alasi, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt 4 elamumaa kinnistut, käsitletakse elamupiirkonnadena ning toodud on tingimused elamupiirkonna detailplaneeringu elluviimise kohta. Seega tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus ka 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. Detailplaneeringuga kavandatakse 6 elamukrunti suurusega 2064-4197 m². Planeeringuala lähipiirkonnas olevate hoonestatud elamumaa katastriüksuste suurused on vahemikus ca 2500-3000 m². Lähim hoone asub planeeringuala piirist ca 20 m kaugusel. Planeeringuala piirneb läänest ühisplaneeringuga määratud pereelamute alaga ja ida pool asuv pereelamute ala asub ca 120 m kaugusel. Pereelamute ala juhtotstarve on ühisplaneeringuga määratud tiheasustusalaks. 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. Tulenevalt eelnevast on planeeritav tegevus kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbe tingimustega.

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 – olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktsed asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu.

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 ja tiheasustusalade lähedusse, Kuressaare linna lähedusse Kudjape alevikku ning olemas on head juurdepääsuteed ja perspektiivis liidetakse kogu ala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga, siis on vallavalitsus seisukohal, et uute elamukruntide kavandamine on põhjendatud.

Ühisplaneeringu kohaselt ehituskeeluvööndi piir ühtib ajuveeala piiriga. Ühisplaneering on kehtestatud looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) kehtiva redaktsiooni ajal 2012. aastal (uus redaktsioon hakkas kehtima 01.04.2007). Keskkonnaamet on ühisplaneeringu kooskõlastanud ning 30.12.2011 kirjaga nr HLS 14-9/11/17065-4 on andnud ühisplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku. Ühisplaneering koostati osaliselt samal ajal

Kaarma valla territooriumi osa üldplaneeringuga (kehtestatud Kaarma Vallavalikogu 7. juuli 2010. a määrusega nr 9) ning ühisplaneeringus on aluseks võetud Kaarma valla üldplaneeringu ehituskeeluvööndi käsitlus. Kaarma valla üldplaneeringus on toodud, et *LKS kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala üldplaneeringuga. Kaarma valla rannal ei esine märkimisväärt korduvat üleujutust, mistõttu on määratud korduva üleujutusega ala piiriks tavaline veepiir. Uuringuga Läänemere läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveeala piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi koostamine (2008) alusel on määratud ajuveeala piir. Ajuveealal on eeldada juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitistele. Kaarma valla üldplaneeringuga tehakse ettepanek määrata ehituskeeluvöönd rannal 200 m, millele lisandub ajuveeala laius kohtades, kus puudub ajalooline ehitustava. Ühisplaneering ütleb selgelt, et ehituskeeluvööndi määratlemisel planeeringulahenduses on lähtutud Kaarma valla üldplaneeringust. Ühisplaneeringu seletuskirjas on toodud järgnev info: „Kaarma valla üldplaneeringu koostamise hetkel oli kasutada selle ajani Eesti täpsem piirkondlik üleujutusrisi analüüs (Kikas, 2008). Selles analüüsis, mis tugineb mullakaardile (1:10000) ja põhikaardi andmetest genereeritud kõrgusinfole, võetakse kasutusele ajuveeala (AVA) mõiste. Sisuliselt hõlmab AVA merevee poolt mõjutada saanud rannikumuldade levikuala, mis ei kattu päris täpselt mingi kõrgusjoonega (erinevused tulenevad pinnamoest, merele avatusest, taimkattest jne), ent mis päris hästi peegeldab maksimaalseid üleujutusi piirkonnas. Igal juhul ulatub AVA planeeringuala kõrgemale 1,0 m kõrgusjoonest, millest madalam ala sisaldab rannikumuldade täies ulatuses. Kõrgusvahemik 1,0-1,5 m sisaldab rannikumuldade ca 40% ja AVA piiril on autor hinnanud üleujutuste võimalikkust paarile korrale sajandis. Kuna AVA piir tähistab ka ajaloolise rannasustuse piiri, sellega on kohanenud teedevõrk, sadamad jne, siis pole ratsionaalset vajadust AVA tõlgendada kui korduva üleujutusega ala ning meelevaldselt liita ehitamise keelamiseks meetmeid. Seaduse mõte on ikkagi selles, et rannal eksisteerivad paralleelselt ja kattuvad mitmed vööndid: ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd, korduva üleujutusega ala (kuna planeeringuala randadel ei esine märkimisväärt korduvat üleujutust), siis võeti üldplaneeringu menetlusel kasutusele AVA, mis tagab sisuliselt looduskaitseaduse mõtte ja sätte ning sama põhimõtte kasutamist on jätkatud ühisplaneeringu koostamise protsessis.“.*

Eeltoodust tulenevalt on kohaliku omavalitsuse üksus kui üldplaneeringu tõlgendaja seisukohal, et korduva üleujutusega ala piiriks tuleb arvestada tavaline veepiir sarnaselt Kaarma valla üldplaneeringuga, mis ütleb selgelt: *kus ajuveeala on 200 m laiusest ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir; kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune.* Ranna ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel arvestatakse ühisplaneeringus määratud ehituskeeluvööndi piiri. Hoonestust ühisplaneeringu järgsesse ehituskeeluvööndisse kavandatud ei ole.

Eeltoodust tulenevalt vastab kavandatav tegevus kehtivale ühisplaneeringu tingimustele ja vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav hoonestus sobitub piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 13.03.2025, vallalehes Saaremaa Teataja 13.03.2025, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 21.02.2025 ja Saaremaa valla veebilehel 25.02.2025. Planeeringuala naabreid (edaspidi *kaasatavad*) ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 25.02.2025 kirjaga nr 5-2/1228-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati kaasatavatele arvamuse avaldamiseks 25.06.2025 kirjaga nr 5-2/3707-1. Kirjas määratud tähtajaks arvamusi ei esitatud.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile 25.06.2025 kirjaga nr 5-2/3709-1.

Päästeamet jättis detailplaneeringu 01.07.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1122-2 kooskõlastamata, kuna määramata oli päästetehnika juurdepääsuteele esitatavad nõuded, pos 6 juures puudub päästetehnikaga manööverdamise võimalus. Vallavalitsus edastas 04.07.2025 kirjaga nr 5-2/3916-1 teistkordselt kooskõlastamiseks täiendatud planeeringu, mille Päästeamet kooskõlastas 07.07.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1122-4.

Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu 17.07.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/3101-4.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga ja Telia Eesti AS-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 lähiumbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 4.13 järgmiselt:

1. Katastriüksuste moodustamine ja vajalike notariaalsete servituutide seadmine (juurdepääs).
2. Juurdepääsuteede ja tehnovõrkude (sh vajadusel veevõtukoha) projekteerimine ja rajamine kuni krundipiirideni vastavalt detailplaneeringule ning kehtivatele õigusaktidele ja vajadusel nendele servituutide (IKÕ) seadmine.
Kõikidele kruntidele rajatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise valmidus. Planeeringu elluviimine sõltub ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumise võimalusest. Seni kuni ühisveevärgiga liitumise võimalus puudub, saab kasutusele võtta lisaks krundile pos 4 kaks krunti, mille veevarustus tagatakse olemasoleva puurkaevu baasil ning reovee tarbeks paigaldatakse kogumismahutid. Sel juhul toimub puurkaevu hooldus ja haldamine krundiomanike omavahelisel kokkuleppel ning puurkaevule seatakse vastav servituut. Lisaks rajab huvitatud isik vajadusel nõuetekohase tuletõrje veevõtukoha. Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumisel saab kasutusele võtta ülejäänud krundid ning tuletõrjeveevarustuseks rajatakse trassil põhinev hüdrant.
3. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) vastavalt kehtivale Ehitusseadustikule.
Elamute ehituslubade väljastamise aluseks on iga krundi seisukohalt eraldi vaadeldav juurdepääsutee ja tehnovõrkude olemasolu – süsteemid peavad olema väljaehitatud konkreetse elamu tarbeks krundi piirini.
Krundi vertikaalplaneerimise ja sajuvete ärajuhtimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti koostamisel.
Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt võrguvaldajate ja arendaja kokkulepetele. Juurdepääsuteede rajamise kulud krundipiirideni katab arendaja. Hoone teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised (sh kogumismahuti ja tuletõrje veevõtukoht, kui selle rajamine on ehitusprojektiga kavandatud) peavad olema kasutusele võetud ning nendele peavad olema seatud isiklikud kasutusõigused hiljemalt koos hoonele kasutusloa taotlemisega.

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 Kudjape alevikus Eiaku detailplaneering (Kompro OÜ töö nr T – 2613, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ala kruntimine ning kruntidele 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)

Liis Lepik

abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno

vallasekretär