



KORRALDUS

Kuressaare

09.09.2025 nr 2-3/916

Kudjape alevikus Eiaku detailplaneeringu kehtestamine

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 Pihla 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.

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub. Pihla tee 46 // Merineitsi katastriüksusel asub ehtisregistri andmetel elamu ja 2 abihoonet. Planeeringualale on juurdepääs avalikult Kuressaare-Püha-Masa teelt.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse kuus üksikelamu maa krunt, üks tee ja tänavamaa krunt ning 1 muu loodusliku maa krunt. Pihla tee 46 // Merineitsi katastriüksusel säilib olemasolev hoonestus, 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/ehitusteatisel kohustuslike hoonete ja ehitusloa/ehitusteatisel 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, kavandatavatel 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 kaalutlusõiguse 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 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.

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 alasid, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt 4 elumumaa kinnistut, käsitletakse elamupiirkondadena 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 kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Detailplaneeringuga kavandatakse 6 elamukrunti suurusega 2064-4197 m². Planeeringuala lähipiirkonnas olevate hoonestatud elumumaa 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 märkimisväärset 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 planeeringualal 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 märkimisväärset 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 tähtjaks 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 määrata oli päästetehnika juurdepääsuteele esitatavad nõuded ja pos 6 juures puudus 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.

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 29. juuli 2025. a korraldusega nr 2-3/813 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 21.08.–03.09.2025. Avalikust väljapanekust teavitati kaasatavaid ja vastavaid asutusi 04.08.2025 kirjaga nr 5-2/4308-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 04.08.2025 valla veebilehel ning 07.08.2025 maakonnalehes Saarte Hää. l.

Avaliku väljapaneku jooksul arvamusi ei esitatud. Avalikku arutelu ei korraldatud, kuna detailplaneeringu kohta ei esitatud avaliku väljapaneku kestel kirjalikke arvamusi.

E. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas ühisplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta arvamusi ei esitatud. 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.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vallavalitsus sõlminud huvitatud isikuga 5. septembril 2025. a lepingu nr 2-7.7/197-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 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. Kehtestada 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.

Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)
Aivar Rahno
vallasekretär