



KORRALDUS

Kuressaare

28.10.2025 nr 2-3/1041

Kärla alevikus Metsaraja detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 11. märtsi 2025. a korraldusega nr 2-3/221 Kärla alevikus Metsaraja detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 0,7 ha hõlmab Kärla alevikus Metsaraja katastriüksust (katastritunnus 37301:002:0145, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 7385 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ala kruntimine ning kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Planeeringuala on hoonestamata ja tegemist on peamiselt metsamaaga. Planeeringualale on juurdepääs avalikult Kooli tänavalt.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse Metsaraja katastriüksusest 2 krunti üksikelamu rajamiseks ja üks krunt liitmiseks Kooli tänav (37301:002:0521) katastriüksusega. Hoonete suurim ehitisealune pind on 400 m², hoonete suurim lubatud arv on 3 (1 elamu ja 2 kõrvalhoonet). Elamu suurim lubatud kõrgus on 8,5 m ja abihoonel 7 m. Detailplaneeringuga on määratud hoonete arhitektuurinõuded. Ehitusõigus on määratud nii 20-60 m² ehitisteatise kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. 0-20 m² ehitisealuse pinnaga hooneid käesoleva detailplaneeringu ehitusõiguses ei käsitleta ning nende rajamine toimub vastavalt ehitusseadustikule.

Keelatud on lageraie kogu hoonestusala ulatuses, Kooli tänava äärde jätta haljasvöönd. Juurdepääs planeeringualale on kavandatud avaliku kasutusega Kooli tänavalt.

Planeeringuala veevarustus ja kanalisatsioonilahendus on planeeritud tsentraalselt ühistrassidega. Kooli tn 13 krundil on olemasolev elektriliitumine. Kooli tn 11 elektrivarustuseks on planeeritud ühendus krundil paiknevast maakaablist. Soojavarustus lahendatakse lokaalsena, maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada hoonestusalale.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kärla valla üldplaneering (kehtestatud Kärla Vallavolikogu 21. märtsi 2006. a otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala reserveeritud elamumaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringuga on elamumaa juhtotstarbega alale määratud järgmised lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: krundi minimaalne suurus on 3000 m², hoonete suurim lubatud arv on kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 15% krundi pindalast, ei tohi halvendada valgustingimusi naaberkruntidel, tänava maa-alast vähemalt 10 m jätta hoonestamata, soovitatavalt säilitada üle 30 cm tüve läbimõõduga puud.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse elamukruntide moodustamist ja ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine.

Elamud on kavandatud üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega alale. Planeeringualale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt. Planeeringuala lähiümbruses on ühepereelamutega hoonestatud katastriüksused ja Kärla aleviku keskus asub ca 500 m kaugusel. Planeeringuala piirneb kolmest küljest üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtfunktsiooni alaga. Vallavalitsus on seisukohal, et kavandatav tegevus sobitub piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning tegevus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 18.03.2025, vallalehes Saaremaa Teataja 27.03.2025, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 14.03.2025 ja Saaremaa valla veebilehel 14.03.2025. Planeeringuala naabreid (edaspidi *kaasatavad*) ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 17.03.2025 kirjaga nr 5-2/1677-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati kaasatavatele arvamuse avaldamiseks 16.09.2025 kirjaga nr 5-2/5062-1.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile ning Maa- ja Ruumiametile 16.09.2025 kirjaga nr 5-2/5061-1.

Päästeamet 28.09.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1540-2 kooskõlastas planeeringu. Päästeamet juhtis tähelepanu, et välise kustutusvee tagamise lahendusel kasutatud Siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ leevendus 40 meetrise vahemaa tagamine naaberkinnistute ehitiste vahel võib kaasa tuua naaberkinnistute omanikele tulevikus kitsendusi ehitusala valikul või finantsilisi kohustusi veevõtukoha rajamise näol olukorras, kus ei ole võimalik tagada 40 meetrise vahemaa nõude täitmist.

Maa- ja Ruumiamet 06.10.2025. a kirjaga nr 6-3/25/4709-3 kooskõlastas planeeringu tuues välja, et planeeringualale ulatub maaparandusehitis Jõeküla-Mõnnuste VII (maaparandussüsteemi/ehitise kood 7116540020150/001), kuid planeeritaval alal maaparandussüsteemi rajatised puuduvad. Lisaks piirneb planeeringuala riigi omandisse kuuluva katastriüksusega, millele on seatud põllumajanduslik kasutusvaldus Kärla Põllumajandusühistu kasuks. Maa- ja Ruumiamet palus kaasata kasutusvaldaja Kärla Põllumajandusühistu planeeringu menetlusse. Maa ja Ruumiametil riigivara valitsema volitatud asutusena ei ole vastuväiteid Kärla alevikus Metsaraja detailplaneeringu lahenduse osas tingimusel, et arvestatakse eelpool kirjeldatud märkusega ja kaasatakse menetlusse kasutusvaldaja Kärla Põllumajandusühistu.

Maa- ja Ruumiameti arvamusega on arvestatud ja kasutusvaldaja on kaasatud menetlusse.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga, Telia Eesti AS-ga ja AS-ga Kuressaare Veevärk.

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 8 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Maakorraldustoimingute tegemine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel ja sihtotstarbe määramisel.
Kooli tänav 2 eraldiseisvat katastriüksust ei moodustata vaid krunt liidetakse Kooli tänav katastriüksusega (37301:002:0521).
3. Planeeritavate hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Hooneid teenindavad tehnorajatised peavad olema kasutusele võetud hiljemalt koos hoonetele kasutuslubade taotlemise/kasutusteatiste esitamisega
Tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse lepingud peavad olema seatud enne neid tehnorajatisi tarbiva hoone/rajatise kasutusloa väljastamist.

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 Kärla alevikus Metsaraja detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 250625, 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)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes