



KORRALDUS

Kuressaare

17.06.2025 nr 2-3/657

Vaivere külas Endu tee detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 20.05.2025 nr 5-2/3029-1) detailplaneeringu algatamiseks Vaivere külas Endu tee 1 (katastritunnus 27003:003:1042, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 4994 m²), Endu tee 2 (27003:003:1049, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 4982 m²), Endu tee 2a (27003:003:1041, sihtotstarve jäätmeoidla maa 100%, pindala 256 m²), Endu tee 3 (27003:003:1043, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5010 m²), Endu tee 4 (27003:003:1050, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 4982 m²), Endu tee 5 (27003:003:1044, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 4998 m²), Endu tee 6 (27003:003:1051, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 4985 m²), Endu tee 6a (27003:003:1056, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 8349 m²), Endu tee 7 (27003:003:1045, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5043 m²), Endu tee 8 (27003:003:1052, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5003 m²), Endu tee 9 (27003:003:1046, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5967 m²), Endu tee 10 (27003:003:1053, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 4996 m²), Endu tee 11 (27003:003:1047, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 4999 m²), Endu tee 12 (27003:003:1054, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5907 m²), Endu tee 13 (27003:003:1048, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5020 m²), Endu tee 14 (27003:003:1055, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5003 m²) ja Endu tee (27003:003:1057, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 6821 m²) katastriüksustel. Planeeringuala suurus on ca 8,7 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Endu tee detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks elamumaa sihtotstarbega katastriüksustele ehitusõiguse seadmine elamute ja kõrvalhoonete rajamiseks.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal on kehtiv Endu II detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 27. septembri 2006. a otsusega nr 140). Planeeringulahenduse elluviimist on alustatud. Ehitisregistri info kohaselt on väljastatud ehitusluba avaliku kasutusega eratee ehitamiseks ning vee- ja kanalisatsioonitorustiku ehitamiseks Endu tee katastriüksusele, püstitamisel on puurkaev ja reoveepuhasti Endu tee 6a katastriüksusele ning tuletõrjeveemahuti, sidekanalisatsioon ja tänavavalgusti Endu tee katastriüksusele. Rajatud on elektrikaabel ja alajaam. Tehnovõrgud on rajatud, kuid seni veel kasutusele võtmata.

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on peamiselt metsamaa ja vähesel määral muu maa. Planeeringualale on juurdepääs avalikult Vaivere – Vätta maanteelt.

Planeeringuala piirneb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Kaubi (katastritunnus 27003:003:0323), Lõugu (katastritunnus 27003:003:0106), Kalde (katastritunnus 27003:003:0054) ja Riido-Jaani (katastritunnus 71401:001:1042) katastriüksustega, hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega Iti (katastritunnus 27003:003:0610) katastriüksusega ja

transpordimaa sihtotstarbega 21136 Vaivere-Vätta tee katastriüksusega (katastritunnus 27003:003:0670).

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd, puurkaevu ja veehaarde sanitaarkaitseala, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, Kärdu peakraavist tulenev veekaitsevöönd, piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd, eesvoolu kaitsevöönd.

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 elamumaa. 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 kalda ehituskeeluvöönd 25 m, piiranguvöönd 50 m ja kaguosas roheline võrgustiku ala. Rohevõrgustiku aladel on ehitamine üldjuhul välistatud. Ehitamine haljasmaa juhtotstarbega aladel rohevõrgustiku koridorides on lubatud vaid olemasolevate joonobjektide korral uusi juurdepääsuteid rajamata ning vältida tuleb uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist roheline võrgustiku aladele ning rohevõrgustiku alal tuleb säilitada võrgustiku terviklikkus/sidusus.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Alal kehtib Endu II detailplaneering, mille kohaselt on planeeritud alale 14 elamukrunti, üks transpordimaa krunt, üks tootmismaa krunt ja üks jäätmeoidla maa krunt. Uue detailplaneeringu koostamisega soovitakse eelkõige muuta ehitusõigust.

Kehtiva detailplaneeringuga on määratud elamukruntidel hoonete suurimaks ehitusaluseks pinnaks 200 m², millest elamu pindala on maksimaalselt 120 m². Uue detailplaneeringu algatamise taotluses tehakse ettepanek määrata hoonete suurimaks ehitisealuseks pinnaks 400 m² ja täpsustatakse hoonestusalade paiknemist. Vallavalitsus on seisukohal, et hoonete suurimat lubatud ehitisealust pinda on võimalik detailplaneeringuga suurendada, kuid lõplik hoonete suurim lubatud ehitisealune pind määratakse detailplaneeringu koostamise käigus, mil on tehtud planeeringuala lähiala analüüs arvestades muuhulgas lähipiirkonna hoonestust ja maakasutust. Ehitisealuse pinna suurust, hoonestusalade muutmist ja asukoha valikut tuleb detailplaneeringus põhjendada ja kaalutleda.

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. Käesoleval juhul on tegemist kehtiva detailplaneeringu alusel moodustatud olemasolevate elamukruntidega ja ehitusõigust on kehtiva detailplaneeringuga juba määratud.

Planeeringuala lähipiirkonnas on valdavalt maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, kus valdav hoonestusala on üksikelamud. Planeeringualale on juurdepääs avalikult teelt ning planeeringuala sisene tee ja tehnovõrgud on suures osas välja ehitatud. Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et kavandatavad elamukrundid on kooskõlas

piirkonna maakasutuse põhijoontega ning planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbe tingimustega.

Kehtiva detailplaneeringuga ja algatatava planeeringuga on kavandatud 3 elamukrunti rohevõrgustiku alale. Tegemist on rohevõrgustiku servas oleva alaga ja kruntidele on olemasolev juurdepääs, mistõttu on vallavalitsus seisukohal, et rohevõrgustiku sidusus on tagatud ja ehitamine käesoleval juhul rohevõrgustiku alale ei ole keelatud.

Hoonestust kalda ehituskeeluvööndisse ei ole kavandatud.

Riigiteelt mahasõidu osas on varasemalt tehtud koostööd Transpordiametiga ja tee ehitamiseks on väljastatud ehitusluba.

Eelnevast tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et planeeritav tegevus on kooskõlas ühisplaneeringu juhtotstarbe tingimustega ja hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Algatatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks 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 algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse 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 13. juunil 2025. a lepingu nr 2-7.7/137-1 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 Vaivere külas Endu tee detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Endu tee detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 8,7 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