



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Kudjape alevikus Pihla detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusega nr 2-3/1499 algatati Kudjape alevikus Pihla detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*).

Planeeringuala suurusega ca 2,9 ha hõlmab Kudjape alevikus Pihla katastriüksust (katastritunnus 71401:001:0338, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 27 438 m²) ning osaliselt Mereranna tee 26 (katastritunnus 71401:001:0122), Kudjape kergtee (katastritunnus 71401:001:0340), 21139 Kuressaare-Marientali tee (katastritunnus 27003:001:0336) ja 21133 Kuressaare-Püha-Masa tee (katastritunnus 27003:001:0337) katastriüksuseid. Detailplaneeringu algatamisel oli detailplaneeringu eesmärgiks määrata ehitusõigus üksikelamutele ja korterelamutele. Planeeringu koostamise käigus on eesmärk muutunud ning alale soovitakse kavandada ka kaksikelamuid ja algsest plaanist rohkem korterelamuid, mistõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve osaliselt korterelamumaaks ja detailplaneeringu eesmärki on korrigeeritud otsuse resolutiivosas.

Pihla katastriüksus on hoonestamata, tegemist on haritava maaga. Juurdepääs maaüksusele on avalikult Kuressaare – Püha – Masa teelt.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga on kavandatud Pihla katastriüksusele 7 korterelamumaa krunti, 3 üksik- ja kaksikelamumaa krunti, 2 üksikelamumaa krunti ja 5 teemaa krunti. Üksik- ja kaksikelamute kruntidele on lubatud rajada üksik- või kaksikelamu. Kortere lamud on planeeritud maanteeäärsele tsoonile ning üksik- ja kaksikelamud planeeritava ala põhja- ja läänepoolsesse osasse maanteest kaugemale. Pihla tee ja Mereranna tee äärde kavandavad kortermajad on planeeritud põhimahus 3-korruselised, osaliselt on lubatud Kruntidel 2 ja 3 neli korrust. Sisehoovi poolsed kortermajad on planeeritud kuni 2-korruselised. Detailplaneeringuga on määratud hoonetele arhitektuursed tingimused. Kortere lamute arhitektuurne, asendiplaaniline ja välisruumiline lahendus tuleb anda tervikuna ühe arhitekti või arhitektide grupi poolt.

Detailplaneeringuga on määratud elamukruntidele ehitusõigus.

Kruntidel pos 1-4 on hoonete suurim lubatud arv 1, krundi kasutamise sihtotstarve on korterelamu maa, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 600 m² ja kõrgus on kuni 12 m.

Krundil pos 5 on hoonete suurim lubatud arv 1, krundi kasutamise sihtotstarve on korterelamu maa, hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 600 m² ja kõrgus on kuni 10 m.

Kruntidel pos 6-7 on hoonete suurim lubatud arv 1, krundi kasutamise sihtotstarve on korterelamu maa, hoone suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m² ja kõrgus on kuni 10 m.

Krundil pos 8 on hoonete suurim lubatud arv 3 (elamu ja kõrvalhoone), krundi kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa/kaksikelamu maa, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 244 m² ja kõrgus on kuni 9 m.

Krundil pos 9 on hoonete suurim lubatud arv 3 (elamu ja kõrvalhoone), krundi kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa/kaksikelamu maa, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 224 m² ja kõrgus on kuni 9 m.

Krundil pos 10 on hoonete suurim lubatud arv 3 (elamu ja kõrvalhoone), krundi kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa/kaksikelamu maa, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 270 m² ja kõrgus on kuni 9 m.

Krundil pos 11 on hoonete suurim lubatud arv 3 (elamu ja kõrvalhoone), krundi kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 232 m² ja kõrgus on kuni 9 m.

Krundil pos 12 on hoonete suurim lubatud arv 3 (elamu ja kõrvalhoone), krundi kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 202 m² ja kõrgus on kuni 9 m.

Planeeringualale on kavandatud üks läbiv juurdepääsutee mahasõitudega Pihla tee ja Mereranna tee, tingliku nimetusega Pihla tee, mis on kavandatud avalikuks teeks. Planeeritavalt Pihla teelt on kavandatud üks teelõik juurdepääsuks naaberkatastriüksustele tingliku nimetusega Pihla põik. Planeeritud Pihla tee minimaalne laius on 5,5 m. Tee katendiks kasutada vähemalt kahekordset bituumensideainega pinnatud katendit. Teemaa laius ca 12 m. Pihla tee äärde kortermajade poolsesse serva on planeeritud jalgtee. Parklate lahendused joonistel on illustreerivad. Projekteerimisel lähtuda parkimiskohtade arvutamisel korterelamute puhul keskmiselt 1,4 kohta korteri kohta.

Korterelamukruntidele piirdeaedu planeeritud ei ole. Üksik- ja kaksikelamu krundid võib piirata piiretega või hekiga. Olemasolev kõrghaljastus planeeritaval alal puudub. Pihla ja Mereranna tee äärde parkimisalade ja kergliiklustee vahele on planeeritud kõrghaljastus. Määratud on haljastuse minimaalne osakaal ja määratud tingimuse haljastamiseks. Parklad on planeeritud majade tänavapoolsetesse külgedesse ja majade vahele ning majade siseõued on kavandatud autovabaks. Korterelamute keskele on kavandatud elanikele üldkasutatav ala, kuhu saab rajada puhkeala, mänguväljaku, haljasala, pesukuivatusala jmt.

Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse tsentraalselt ühistrasside baasil. Sademeveed korterelamute katustelt ja kõvakattega teedelt juhtida torustikuga olemasolevasse sademekollektorisse. Elektrivarustus on kavandatud maakaabliga lähedalasuvast alajaamast. Korterelamute soojavarustuseks on planeeritud kaugküttevõrguga liitumine. Üksik- ja kaksikelamutel on lubatud kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid, ka maaküttepumbad. Sidevarustuseks on planeeritud sidetrass. Planeeringuga on kavandatud tänavavalgustus.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu muutmiseks juhtotstarbe osas. Üle poole Pihla katastriüksuse pindalast (ca 62%) muudetakse rida- ja korterelamuala juhtotstarbega alaks.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib 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*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala valdavas osas planeeritaval

pereelamute ala juhtotstarbega alal ja vähemal määral haljasmaa juhtotstarbega alal. Pereelamute ala all mõistetakse ühisplaneeringus ühepereelamumaad kompaktse hoonestusega aladel. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised ja ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale. Lubatud katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on ühisplaneeringu mõistes hajaasustusmaa. Haljasmaa juhtotstarbega ala lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa. 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 ning ehitusõigus antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 5 kohaselt alasiid, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt neli elamumaa kinnistut, käsitletakse elamupiirkondadena ning samas peatükis on toodud tingimused elamupiirkonna detailplaneeringu elluviimiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse alale lisaks ühisplaneeringu kohasele haljas- ja pereelamute juhtotstarbele rida- ja korterelamuala juhtotstarvet. Rida- ja korterelamuala all mõistetakse ühisplaneeringus ridaelamu ja kahe või enamakorruseliste korterelamute ala. Piirkondade elavdamiseks ja efektiivsemaks kasutamiseks võimaldatakse aladele erinevaid kõrvalfunktsioone. Kavandatud rida- ja korterelamuala puhul on oluline loodav ruumiline kvaliteet, inimhõõtmelisis ja väikelinlikus, tähelepanu peab olema pööratud kompaktsusele, haljastuse ja avaliku ruumi osakaalule ning jalgrattaparkimise võimalustele. Ühisplaneeringu järgsele rida- ja korterelamualale on lubatud ala teenindavad kõrvalfunktsioonid, kui ei kaasne olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolm, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu).

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt asub planeeringuala osaliselt toetuskõlbulikul põllumaal. Kuna toetuskõlbulike põllumassiivide näol on tegu valdavalt kompaktsete kõlvikutega, on toetuskõlbulikel põllumaadadel üldjuhul välistatud igasugune ehitus- ja arendustegevus, võimaldamaks põllumaade probleemivaba majandamist ka edaspidi.

C. Kaalutus

Detailplaneeringuga kavandatakse Kudjape alevikus ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust ning elamukruntide moodustamist. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisest (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Ühisplaneeringu kohaselt alasiid, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt 4 elamumaa kinnistut, käsitletakse elamupiirkondadena ning toodud on tingimused elamupiirkonna detailplaneeringu elluviimise osas. Eelnevalt tulenevalt lisaks tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus *PlanS* § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhul.

Detailplaneeringuga kavandatakse 7 korterelamumaa krunti, 3 üksik- ja kaksikelamumaa krunti ja 2 üksikelamumaa krunti, millest üksik- ja kaksikelamumaa krundid ja üksikelamumaa krundid on kavandatud pereelamute ala juhtotstarbega alale. Seega üksik- ja kaksikelamumaa krundid ja üksikelamumaa krundid on ühisplaneeringu juhtotstarbe tingimustega kooskõlas.

Pihla katastriüksuse pindalast (27 438 m²) 17 041 m² suurusele alale (ca 62%) on kavandatud korterelamu krundid, mis asuvad pereelamumaa ja haljasmaa juhtotstarbega alal. Kuna ühisplaneeringus mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad ja haljasmaa juhtotstarbe all hajaasustusmaad, siis korterelamute kavandamine ei ole kooskõlas ühisplaneeringuga määratud juhtotstarvetega. *PlanS* § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu

põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. PlanS § 6 punkti 9 järgi on maakasutuse juhtotstarbe üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. PlanS seletuskirjas on selgitatud, et maakasutuse juhtotstarbe on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Seega üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarbe võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Maa-ala valdava otstarbe järgimine ei tähenda ilmtingimata, et maa-alal ei võiks olla üksikuid kinnistuid, millel on teistsugune otstarve. Tingimuseks on, et juhtotstarbele vastav kasutus jääb asjaomasel alal valdavaks ning oluliselt ei mõjutata üldplaneeringu põhilahendust. Käesoleval juhul tehakse detailplaneeringuga ettepanek ühisplaneeringu järgset juhtotstarvet muuta ca 62% ulatuses rida- ja korterelamumaaks, mistõttu rida- ja korterelamumaa juhtotstarve muutub valdavaks ja tegemist on maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega PlanS § 142 lõike 1 kohaselt. Eelnevast tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Planeeringuala asub Kudjape alevikus. Kudjape alevik on Kuressaare linnaga kokku kasvanud ja tegemist on tiheasustusalaga. Planeeringuala naabruses asuvad nii üksikelamud kui korterelamud, millest tulenevalt sobib planeeritav tegevus piirkonna maakasutuse põhijoontega. Kudjape aleviku kortermajade ala jääb planeeritavast alast ca 200 m kirde suunas. Planeeritavast alast lõuna pool, teisel pool Pihla teed asub ühepereelamute piirkond. Lisaks paiknevad üksikelamud planeeringualast põhja ja lääne suunas. Ümbruskonnas on planeeritud palju eramute krunte, tunduvalt vähem on rida- ja korterelamute alasid. Pihla katastriüksus paikneb kahe suhteliselt tiheda liiklusega tee ristumiskohas ning Pihla suunalt Kuressaarde sissesõidu väravas. Selline paigutus seab linnaehituslikult soodsad tingimused tihedama hoonestuse rajamiseks. Kortermajad on planeeritud korrapäraselt ja tihedalt tee äärde, samas on need suhteliselt madalad ja väikelinnale sobilikud ega hakka domineerima väiksemate eramute kõrval. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa Vallavolikogu, et üldplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas on põhjendatud.

Planeeringuala asub ühisplaneeringuga määratud toetuskõlbulikul põllumaal (Pihla katastriüksusest ca 4000 m² suurune ala), kus üldjuhul on välistatud igasugune ehitus- ja arendustegevus. Detailplaneeringuga on sellele alale planeeritud avalik tee ja alale ulatuvad osade elamukruntide hoonestusalad. Põllumaale ehitamise välistamise tingimus on ühisplaneeringuga seatud, et võimaldada põllumaade probleemivaba majandamist ka edaspidi, et vältida võimalikke konflikte, mis on tingitud põllumajandusmaade majandamisega kaasneva müra või lõhna häirivast mõjust vahetusse naabrusesse rajatud elamutele. Käesoleval juhul on tegemist kahe ühisplaneeringuga määratud tiheasustusalaga vahele kavandatava ehitustegevusega ning tegemist on Kuressaare linna kontaktvõõndiga. Osa toetuskõlbulikust põllumaast asub Pihla katastriüksuse piires, samas on Pihla katastriüksusele ühisplaneeringuga määratud ka elamumaa juhtotstarve. Katastriüksuste piiride ja kasutuse ning planeeritava elamumaa seisukohast ei ole mõistlik jätta väikest riba Pihla katastriüksusest põllumaaks. 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 – nii olemasoleva hoonestuse tihedus, maakasutusfunktsioonide mitmekesisus (elamualad, tootmisalad, äripiirkonnad, kompaktsed asustusele omased puhkealad jms), ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning mitmesuguste teenuste ja töökohtade olemasolu. Maakonnaplaneeringu alusel planeeringualale väärtuslikku põllumaad ei ole määratud. Eelnevast tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et ehitustegevuse kavandamine toetuskõlbuliku põllumaa osas käesoleval juhul on lubatud ja põhjendatud.

Eeltoodust tulenevalt on vallavolikogu seisukohal, et planeeritav hoonestus sobitub piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

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. KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhindang. Saaremaa Vallavolikogu on koostanud eelhindangu (otsuse lisa 2) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades ja välistatud on mõju Natura alale.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada KSH-d. Asjaomaste asutuste seisukohti KSH algatamise vajaduse kohta küsiti koos detailplaneeringu kooskõlastamisega ja asutuste seisukohad on välja toodud käesolevas otsuses all pool detailplaneeringu menetluse peatükis.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneering algatati Saaremaa Vallavalitsuse 21.08.2019 korraldusega nr 2-3/1499, milles toodi välja, et olenemata asjaolust, et lisaks üksikelanutele planeeritakse alale ka korterelamuid, ei ole tegemist maakasutuse juhtotstarbe olulise muutmisega ja detailplaneering on kooskõlas ühisplaneeringuga. Detailplaneeringu algatamise taotluses toodud eskiisi kohaselt kavandati väiksemas mahus korterelamuid. Detailplaneeringuga ei kavandatud tegevusi, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu ei olnud vajalik teha otsust keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse osas.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel, maakonnalehes Saarte Hääl 30.08.2019, vallalehes Saaremaa Teataja 05.09.2019 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 28.08.2019. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 29.08.2019 kirjadega nr 5-2/5548-1 ja 5-2/5517-1.

Saaremaa Vallavalitsuse 19.01.2021 korraldusega nr 2-3/62 muudeti planeeringuala osaliselt munitsipaalomandis oleva Mereranna tee 26 katastriüksuse osas juurdepääsutee rajamiseks.

Detailplaneering edastati Transpordiametile 07.06.2024 kirjaga nr 5-2/3252-1 seisukoha saamiseks, kuna Transpordiameti õiguseallane Maanteeamet on 23.07.2019 kirjaga nr 15-2/19/30590-2 väljastanud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks, millest on toodud, et seisukohad planeeringu koostamiseks kehtivad kaks aastat alates kirja väljastamise kuupäevast ning tähtaja möödumisel tuleb taotleda uued seisukohad.

Transpordiamet 03.07.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/10078-2 toob välja järgneva: *1. jaanuaril 2021 ühinesid Veeteede Amet, Lennuamet ja Maanteeamet Transpordiametiks. Planeeringu menetluse materjalide kohaselt ei ole Lennuametit eelnevalt kaasatud. Ligikaudu pool planeeringualast jääb Kuressaare lennuvälja lähikümbruse kaitsevööndisse (näidatud alloleval Maa-ameti kaardi väljavõttel punase rastriga), kus lennundusseaduse § 35² lg 3 punkti 10 kohaselt on keelatud planeerimis- ja ehitustegevus ilma Transpordiametiga kooskõlastamata ning punkti 13 kohaselt on keelatud uute elamurajoonide ehitamine. Lähtudes eelnevast ei nõustunud Transpordiamet esitatud planeeringu eskiislahendusega ja palus viia planeeringu eskiislahendus*

lennundusseadusega kooskõlla ning taotleda seejärel Transpordiametilt seisukohad planeeringu koostamiseks.

Vallavalitsuse planeeringuspetsialist edastas Transpordiametile 23.07.2024 e-kirjaga täiendava pöördumise, milles selgitati, et tegu ei ole uue elamurajooni ehitamisega, kuna Ida-Niidu ja Kudjape elamurajoonid on planeeritud Kuressaare linna ja Kaarma valda juba kõigis arengukavades ja üldplaneeringus ning elamuehituse arendustegevus on toimunud selles kaitsevööndis iga-aastaselt ja lennuväljale ka tunduvalt lähemal. Tegemist on olemasoleva elamurajooni jätkuva väljaarendamisega. Planeeringuspetsialist edastas 09.09.2024 Transpordiametile ühisplaneeringule antud Lennuameti kooskõlastuse.

Transpordiamet, võttes aluseks teatavaks saanud asjaolud, väljastas 16.09.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/10078-4 uued seisukohad planeeringu koostamiseks.

Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) 19.06.2025 kirjaga nr 5-2/3685-1 Pihla detailplaneeringu eskiislahenduse täiendavate kooskõlastajate ja kaasatavate määramiseks vastavalt PlanS § 142 lõikele 4, kuna planeeringu koostamise käigus on detailplaneeringu eesmärk muutunud ning alale soovitakse kavandada algsest plaanist rohkem korterelamuid, mistõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve osaliselt korterelamumaaks.

MaRu toob 24.07.2025 kirjas nr 6-3/25/10033-3 kirjas välja järgneva: *arvestades, et üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamise menetlust, palume Saaremaa Vallavalitsusel lähtuvalt PlanS § 124 lõikest 6 anda eelhinnang ning kaaluda KSH algatamise vajalikkust. Märgime, et KSH vajalikkuse kohta on vajalik asjaomastelt asutustelt seisukohta küsida hiljemalt detailplaneeringu eelnõu kooskõlastamise ja arvamuse andmise etapis, et koostöötegijatel oleks võimalik kooskõlastuse andmise üle otsustada. MaRu palub teha detailplaneeringu koostamisel koostööd Terviseametiga.*

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati vastavaid asutusi ja planeeringuala naabreid 30.06.2025 kirjaga nr 5-2/3832-1, valla veebilehel 30.06.2025 ja maakonnalehes Saarte Hääl 01.07.2025. Vallalehes Saaremaa Teataja ilmunumissageduse tõttu teadet ei avaldatud. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 15.07.–13.08.2025. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku aja jooksul esitasid Keskkonnamet (edaspidi KeA) ja Transpordiamet arvamused.

Transpordiamet 29.07.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/10078-6 palus planeeringut täiendada ja korrigeerida järgnevate märkuste alusel (kokkuvõtvalt toodud kaldkirjas):

1. *asulasisesel teelõigul on tee kaitsevööndi laius 10 meetrit;*
2. *ei ole üheselt arusaadav, miks on (kohustuslik) ehitusjoon planeeritud planeeringualast väljapoole;*
3. *riigitee 21139 ääres on tehnovõrkude joonisel osa tehnovõrke rastrite all, trasside ja liitumispunktide asukohad halvasti loetavad;*
4. *Kudjape kergliiklustee muldesse soojatrassi mitte kavandada, korrigeerida trassi asukohta;*
5. *joonistel puudub punase peenikese katkendjoone leppemärk, see lisada või mittevajalik joon eemaldada;*
6. *seletuskirja (näiteks osa 4 lõppu) lisada laused: „Planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.“*
7. *riigitee ristumiskohad on riigitee osad ning neile eraldi krunte (krundid 16 ja 17) mitte moodustada.*

Transpordiameti ettepanekute alusel on planeeringut täiendatud, välja arvatud punkti 7 osas. PlanS § 126 lõike 1 punkti 1 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks planeeringuala kruntideks jaotamine. Seega planeeringuala tervikuna peab olema kruntideks jaotatud. Detailplaneeringu seletuskirjas ptk 3.1. on toodud, et krunt 16 ja 17 on moodustatud ainult planeeringu vormistamise eesmärgil ning neist peale planeeringu kehtestamist katastriüksuseid ei moodustata.

KeA 01.08.2025 kirjaga nr 6-2/25/13030-2 toob välja, et PlanS § 142 nimetatud detailplaneeringu koostamisel tuleb anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest (PlanS § 124 lõige 6 ja § 142 lõige 6).

Eskiislahenduse avalikul arutelul 03.09.2025 vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osalejaid ei olnud. Informatsioon eskiislahenduse avalikul väljapanekul esitatud kirjaliku arvamuse kohta avaldati maakonnalehes Saarte Hää **xx.09.2025** ja vallalehes Saaremaa Teataja **xx.09.2025**.

Detailplaneering edastati xx.09.2025 kirjaga nr xxx planeeringuala naabritele arvamuse andmiseks. Kirjas määratud tähtjaks **arvamusi ei esitatud/ esitati xxx**.

Vallavalitsus edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ning PlanS § 142 lõikele 6 KeA-le, Päästeametile, Transpordiametile, Terviseametile ja MaRu-le **xx.09.2025 kirjaga nr xxx** käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega KSH algatamise vajaduse kohta seisukoha saamiseks ja vastavalt PlanS § 133 lõikele 1 detailplaneeringu kooskõlastamiseks ja arvamuse andmiseks.

Päästeamet **xx.xx.2025 kirjaga nr xxx**.

Transpordiamet **xx.xx.2025 kirjaga nr xxx**.

Terviseamet **xx.xx.2025 kirjaga nr xxx**.

KeA **xx.xx.2025 kirjaga nr xxx**.

MaRu **xx.xx.2025 kirjaga nr xxx**.

Asutuste seisukohtade alusel on käesolevat otsust ja KSH eelhindangut täiendatud.

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

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavolikogu 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 (vt lisa 1, detailplaneering).

Detailplaneeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringu algataja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000), koostaja on Klotoid OÜ (indrek@klotoid.ee, tel 5084489) ning vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002).

Detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil <https://www.saaremaavald.ee/detailplaneeringud> ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 86 lõiked 1 ja 2, § 134 ning § 142 lõike 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Kudjape alevikus Pihla detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 160320, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on Pihla katastriüksusele elamumaa kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine üksikelamute, kaksikelamute ja korterelamute püstitamiseks, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamine ning ühisplaneeringu maakasutuse juhtotstarve muutmine osaliselt rida- ja korterelamumaaks.
2. Mitte algetada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale 2.
3. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees