



## KORRALDUS

Kuressaare

03.01.2023 nr 2-3/17

### **Tirbi külas Kõutsi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Pihtla Vallavolikogu 29. jaanuari 2015. a otsusega nr 6 algatati Tirbi külas (endises Lahekülas Pihtla vallas) Kõutsi detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringu ala hõlmab praeguses Tirbi külas Kõutsi katastriüksust tunnusega 59201:005:0531 (pindala 3,09 ha 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuse jagamine kaheks elamukrundiks ning ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Detailplaneeringuga on kavandatud Kõutsi katastriüksuse jagamine kaheks elamukrundiks (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa EP, muu looduslik maa ML ja metsamaa MM), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringuga on näidatud lubatud hoonestusala koos ehitusõigusega. Lubatud hoonete arv on kuni 3 hoonet (üks elamu ja kuni kaks abihoonet), suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud kõrgus on elamul 8 m, abihoonetel 6 m.

Planeeringualale on juurdepääs Vanamõisa-Laheküla teelt ja Laheküla-Tirbi teelt. Parkimine lahendatakse krundisisiselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

Kruntidele on planeeritud puurkaevud. Reovee kogumiseks on võimalik rajada biopuhasti imbväljakuga, kogumismahutid või kasutada kahesüsteemset reovee kohtkäitlust.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringualal on Pihtla Vallavolikogu 13. oktoobri 2005. a määrusega nr 6 kehtestanud Pihtla valla rannikualade üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala reserveeritud elamualal ning Tirbi poolsaare elamuala on määratud detailplaneeringu kohustusega alana. Seega on detailplaneeringu koostamine vajalik planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel. Tirbi poolsaare reserveeritud elamualal on üldplaneeringuga kehtestatud minimaalne krundi suurus 0,5 ha ja elamute vaheliseks miinimumkauguseks 75 m. Ranna ehituskeeluvööndit on Tirbi külas vähendatud üldplaneeringu alusel 100 meetrini. Kuna maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta, arvestatud on kehtiva ranna ehituskeeluvööndiga, moodustatavad elamumaakrundid on suuremad kui 0,5 ha ning elamute vaheline miinimumkaugus on tagatud, on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

#### **C. Detailplaneeringu menetlus ja kaalutlused**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 28.02.2015. Saaremaa valla puuduvad andmed, kas Pihtla vald on detailplaneeringu algatamisest täiendavalt teavitanud.

Saaremaa vald tegi 12.02.2019 kirjaga nr 5-2/945-1 huvitatud isikule ettepaneku detailplaneeringu koostamine lõpetada, kuna vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikele 4 viiakse enne 01.07.2015 algatatud detailplaneeringu menetlus lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Huvitatud isik soovis detailplaneeringu koostamisega

jätkata ning planeeringulahenduse väljatöötamiseks teha koostööd Keskkonnaametiga. Saaremaa vald nõustus detailplaneeringu koostamise jätkamisega 01.04.2019 kirjas nr 5-2/945-6.

Saaremaa vallale 2019. aastal esitatud detailplaneeringu lahendus ei vastanud kehtivale üldplaneeringule, mistõttu Saaremaa vald menetles detailplaneeringut üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Lähtuvalt sellest küsiti 29.07.2019 kirjaga nr 5-2/5010-1 Rahandusministeeriumilt kooskõlastamise vajaduse määramise kohta. Rahandusministeerium ei pidanud 24.08.2019 kirjas nr 14-11/4909-3 vajalikuks määrata täiendavaid kooskõlastajaid.

Saaremaa vald esitas 12.08.2019 kirjaga nr 5-2/5224-1 detailplaneeringu menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks ja teatas ühtlasi eskiislahenduse avalikust väljapanekust. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 30.08-28.09.2019. Avalik arutelu toimus 02.10.2019 kell 16.00 Kuressaares Tallinna tn 10 II korruse väikeses saalis. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust teavitati Saaremaa valla veebilehel, maakonnalehes Saarte Hääl 09.08.2019 ja valla lehes Saaremaa Teataja 15.08.2019.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus aramus Keskkonnaametilt 25.09.2019 kirjaga nr 6-2/19/4960-3, kus toodi välja rida märkusi planeeringulahenduse korrigeerimiseks. Lisaks laekus 2 arvamust:

1. Erasik E. U poolt 13.09.2019 e-kirjaga, millele on vastatud 27.09.2019 kirjaga nr 5-2/5224-4. Kokkuvõtvalt on esitatud arvamused ja vastused järgmised:
  - 1.1. Kuidas on algatatud detailplaneering kõrvakinnistul, mis vähendab oluliselt privaatsust ja Pohla kinnistu väärtust?  
Kõutsi kinnistu asub üldplaneeringus reserveeritud elamumaal, mistõttu ka Kõutsi katastriüksuse omanikul on õiguspärane eeldus elamu ehitamiseks.
  - 1.2. Kui planeeritav Rannakadastiku katastriüksus jääb maatulundusmaaks, kuidas siis sellele saab ehitusõiguse anda?  
Maatulundusmaad ei pea ainult metsa- või põllumajanduslikult kasutama ja kehtiv maakatastriseadus ei keela maatulundusmaale elamut ehitada.
  - 1.3. Miks ei küsitud Pohla kinnistu arvamust detailplaneeringu algatamisel?  
Planeerimisseadus ei näe ette kohustust enne detailplaneeringu algatamist küsida Pohla kinnistu arvamust detailplaneeringu algatamisel, küll aga tuleb detailplaneeringu koostamisel kaasata naabermaaiüksuste omanikke ning teavitada detailplaneeringu algatamisest, võimalusest avaldada arvamust, avalikust väljapanekust ja kehtestamisest.
2. Erasik M. K poolt 03.10.2019, kus paluti edastada detailplaneeringu eskiislahenduse kohta detailplaneeringu koostajale esitatud märkused, mille Saaremaa vald esitas 24.10.2019 kirjaga nr 3-5/6484-2.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul osales 2 Tirbi küla elanikku, kes esitasid täiendavaid küsimusi detailplaneeringu üldplaneeringu muutmise osas. Tekkinud küsimustele vastasid Saaremaa valla esindajad koha peal ja praeguseks hetkeks ei soovita detailplaneeringuga üldplaneeringut muuta.

Saaremaa vallale 2022. a esitatud planeeringulahendus vastab kehtivale üldplaneeringule, kuna planeeritavate elamute hoonestusalade ning olemasolevate elamute vahel on tagatud 75 m ning krundi suurused vastavad üldplaneeringu nõudele.

Saaremaa vald esitas detailplaneeringu menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 08.11.2022 kirjaga nr 5-2/6384-1. Tähtaja jooksul laekus Saaremaa vallale aramus planeeringuala naabrilt 28.11.2022 e-kirjaga, millele Saaremaa vald vastas 07.12.2022 kirjaga nr 5-2/6384-3. Kokkuvõtvalt olid esitatud arvamused ja Saaremaa valla vastused sellised:

1. Eeldusel, et Kõutsi poolloodusliku koosluse piir on õieti kantud planeeringu joonisele, siis elamute vaheline kaugus ei tule 75 m välja.  
Planeeringujoonisele on poolloodusliku koosluse piir õigesti kantud ning detailplaneering on Keskkonnaameti poolt kooskõlastatud. Planeeringujoonisele on märgitud hoonestusalad, kuhu võib rajada detailplaneeringuga lubatud hooned. Märgitud on eraldi hoonestusalad, kuhu võib rajada elamu ja kuhu ainult abihooned. Joonisel on selgesti näidatud, et

olemasolevatest elamutest Eeriku ja Pohla katastriüksustel on tagatud vahekaugus 75 m. Samuti kahe planeeritava elamu vahel.

2. Algamise otsuse lähteseisukohad on kehtetud, mistõttu on arvamuse avaldaja kahtluse alla seadnud detailplaneeringu menetlemise võimalikkuse.

Detailplaneeringu algatamise hetkel (29.01.2015) kehtinud ega ka praegu kehtiv planeerimisseadus ei sätesta tähtaegu lähteülesannete kehtivuse kohta. Saaremaa valla hinnangul ei saanud detailplaneeringu algatamise hetkel ega saa ka praegu lähtetingimustesse panna tingimust, mis on seadust kitsendav. Seega kui planeerimisseadus ei näe ette lähtetingimustele kehtivuse aega, siis ei ole sellise tingimuse sätestamine põhjendatud ega ole kooskõlas seadusega. Seadus on siinkohal ülimuslik. Lisaks juhib vald tähelepanu sellele, et lähtetingimused on kehtiva haldusakti (detailplaneeringu algatamise korralduse) lisa, mis ei ole omaette haldusakt. Seega loeb vald, et lähtetingimused on kehtivad ja detailplaneeringu menetlusega saab edasi minna.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused:

1. Keskkonnaametilt 02.12.2022 kirjaga nr 6-2/22/21975-4,
2. Päästeametilt 11.11.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/7196-2 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2906-2022-2).

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (15.12.2022 kooskõlastus nr 2000097155).

#### **D. Kokkuvõte**

Saaremaa vald 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. Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarbe määramisel. Krunt 2-le seada avalikult kasutatava tee servituut krundi moodustamisel.
3. Planeeritavatele hoonetele koos tehnoarajatiste 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.

Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1 kohaselt menetletakse enne selle seaduse jõustumist algatatud planeeringud lõpuni, lähtudes seni kehtinud planeerimisseaduses sätestatud nõuetest, välja arvatud selle paragrahvi lõigetes 2 ja 3 nimetatud juhtudel. Lõigetes 2 ja 3 nimetatud juhtudega antud juhul tegemist ei ole. Seega võetakse see detailplaneering vastu kuni 1.07.2015 kehtinud planeerimisseaduse alusel.

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 Tirbi küla Kõutsi detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 230522, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on maaüksuse jagamine kaheks eraldi kinnistuks, mõlemal maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kummalegi elamukrundile elamu ja abihoonete planeerimine ning paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine.

## 2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoiming on vaidlustatav koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär