SAAREMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kuressaare 22.02.2023 nr 1-3/16

Tirbi külas Piiri detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 24. märtsi 2022. a otsusega nr 1-3/19 algatati Tirbi külas Piiri detailplaneering (edaspidi nimetatud detailplaneering). Planeeringuala suurendati Saaremaa Vallavolikogu 30. juuni 2022. a otsusega nr 1-3/59. Planeeringuala suurus on u 1,6 ha ja hõlmab Piiri katastriüksust tunnusega 71401:001:3149. Detailplaneeringu eesmärgiks on anda ühe elamu ja abihoonete ehitusõigus.

1. Detailplaneeringuga kavandatu

Krundile on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet. Krundi kasutamise sihtotstarve on planeeritud üksikelamu maa (EP) ja looduslik haljasmaa (HL). Lubatud hoonete maksimaalne arv krundil on 3 (eluhoone + 2 kõrvalhoonet), lubatud elamu maksimaalne kõrgus on 8,5 m ja abihoonel 5 m. Suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m^2. Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisalune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib krundi hoonestatavale alale rajada kuni kaks.

Juurdepääsuks kasutatakse Vanamõisa-Laheküla teelt algavat Aida ja Pärna kinnistute juurdepääsu teed. Tee minimaalne laius on 3,5 m. Aida ja Pärna kinnistutele tuleb seada tee kasutamiseks teeservituudi lepingud. Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

Olmevee saamiseks on kavandatud puurkaev. Vastavalt veeseaduse § 154 on planeeritavale puurkaevule moodustatud 10 m raadiusega hooldusala.

Maa-ameti geoloogiliste kaartide järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:
1. Paigaldada biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse.
2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid.
3. Kasutada kahesüsteemset reovee kohtkäitlust, kus hallvesi ehk pesuvesi juhitakse läbi omapuhasti (septik-imbsüsteem) pinnasesse, WC-väljavool suunatakse reovee kogumismahutisse (WC võib asendada ka kompostkäimlaga). Kahesüsteemse reovee kohtkäitluslahenduse kasutamine eeldab, et hoonesiseselt on kanalisatsioonitorustik rajatud lahkvoolsena (eraldi väljaviik WC-le ja pesuveele).

Biopuhasti paigaldamisel peab kinnistu kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom võimaldama biopuhasti tõrgeteta tööd. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Planeeringus näidatud reoveerajatiste asukohad on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda. Täpsed lahendused antakse hoone(te) ehitusprojektiga.

Piiri krundi elektrivarustus on planeeritud Sääse alajaama fiidri F3 olemasoleva Kopli MÜ:26538LK liitumiskilbi baasil. Liitumiskilp on kavandatud Kopli liitumiskilbi kõrvale. Elektritoide liitumiskilbist objektini rajatakse maakaabliga. Maakaabli ja liitumiskilbi täpne paigutus lahendatakse projekteerimise käigus.

Alternatiivse energia saamiseks on krundile kavandatud päikesepaneelide ala. Lubatud on elamu teenindamiseks mikrotootmist kuni 15 kW.

2. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Pihtla Vallavolikogu 13. oktoobri 2005. a määrusega nr 6 kehtestatud Pihtla valla rannikualade üldplaneeringule (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) ei ole planeeringualale maakasutuse juhtotstarvet määratud. Elamutevaheline minimaalne vahekaugus on üldplaneeringu kohaselt 100 m ja minimaalne elamukrundi suurus Pihtla valla rannaalal, mis saab ehitusõiguse, on 1 ha. Üldplaneeringu kohaselt on Pihtla vallas rannaalal elamuehituses põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui ka mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekuju ja -kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipäratut ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega.

Vastavalt üldplaneeringu joonisele 2 asub planeeringuala väärtuslikul maastikul. Üldplaneeringu seletuskirja p 5.2.4 kohaselt on väärtuslik maastik mitmekesise maakasutuse ja taimestikuga ilus maastik, kus leidub nii kohalikku identiteeti loovaid ajaloolisi elemente kui ka sobivaid elupaiku erinevatele taimedele, loomadele ning teistele elusolenditele.

Planeeringuala krundi suurus vastab üldplaneeringu nõuetele, kuid elamutevahelist minimaalset vahekaugust 100 m ei ole võimalik Kopli, Pärna ja Aida katastriüksuste elamutega täita. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneering üldplaneeringut muutev planeerimisseaduse § 125 lg 3 ja § 142 lg 1 p 3 alusel.

3. Detailplaneeringu menetlus ja kaalutlused

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel, maakonnalehes Meie Maa 06.04.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 08.04.2022. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise kohta (teade nr 1901097) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (teade nr 1901109) 28.03.2022. Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 05.04.2022 kirjaga 5-2/2222-1.

Rahandusministeerium oma 08.12.2022 kirjas nr 15-3/3094-3 ei määranud täiendavaid koostöötegijaid lisaks lähteseisukohtades nimetatutele.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks kirjaga 09.11.2022 nr 5-2/6387-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati lisaks valla veebilehel, maakonnalehes Saarte Hääl 15.11 2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 17.11.2022.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 02.12.2022 kuni 02.01.2023, materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas Tallinna tn 10. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku käigus arvamusi ei avaldatud.

Avalik arutelu toimus 10.01.2023, arutelul oli 1 osaleja, kelle kohapeal esitatud küsimustele vastati arutelu käigus.

Detailplaneering on saanud kooskõlastuse Päästeametilt 16.01.2023 kirjaga nr 5-2/263-2 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 3010-2023-2).

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (05.09.2022, kooskõlastus nr 2854335033).

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu kohaselt on elamutevaheliseks minimaalseks vahekauguseks 100 m, et tagada piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale omast ilmet ning vältida tiheasustatud alade teket rannaalal. Detailplaneeringuga soovitakse elamutevahelist minimaalset vahekaugust vähendada. Juba praegu on olemasolevate elamute vahel Pärna, Aida ja Sauna katastriüksustel vahekaugus väiksem kui 100 m. Aida

katastriüksuse elamust on planeeritav hoonestusala 90 m, Kopli katastriüksuse elamust 52 m ja Pärna katastriüksuse elamust 88 m kaugusel. Planeeringuala naabrid andsid enne detailplaneeringu algatamist oma nõusoleku elamute vahekauguse vähendamiseks, samuti on planeeringulahendus neile esitatud arvamuse andmiseks, mida ükski neist ei ole teinud. Samuti ei ole detailplaneeringu eskiislahenduse avalikul väljapanekul esitatud ettepanekuid ega arvamusi.

Saaremaa vald leiab, et kavandatav elamu koos abihoonetega sobib olemasoleva maakasutusega, kuna Piiri katastriüksus on hoonestamata katastriüksus hoonestatud katastriüksuste vahel ja seega on lähipiirkonnas olemasolevad elamud. Lisaks on alale hea juurdepääs Vanamõisa-Laheküla teelt. Planeeritav hoonestus moodustab tervikliku hoonestusjoone Vanamõisa-Laheküla teelt. Saaremaa vald leiab, et kuna krundid on piisavalt suured, ei teki piirkonda tiheasustatud ala ja säilib maapiirkonnale omane ilme, mistõttu üldplaneeringu muutmine on võimalik.

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 10 järgmiselt:

1) planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt;
2) ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule. Enne ehitusloa väljastamist tuleb sõlmida teeservituudi lepingud;
3) kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarbe määramisel;
4) enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2, § 134 ning § 142 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Tirbi külas Piiri detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 160422, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on anda ühe elamu ja abihoonete ehitusõigus.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)
Jaanus Tamkivi
volikogu esimees