



## OTSUS

Kuressaare

25.04.2024 nr 1-3/25

### **Ninase külas Kadaka detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Saaremaa Vallavolikogu 21. juuni 2023. a otsusega nr 1-3/53 algatati Ninase külas Kadaka detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 6 ha vastavalt algatamise otsuse lisas nr 1 toodud asendiplaanile. Planeeringuala hõlmab Kadaka (katastritunnus 48301:001:0162, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 5,98 ha) katastriüksust.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja kinnistusisese juurdepääsutee ulatuses.

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

Planeeringulahenduse tulemusel uusi katastriüksuseid ei moodustata ja olemasolevaid piire ei muudeta. Kadaka krundile planeeritakse üks hoonestusala (maksimaalse suurusega 30 m x 30 m), kuhu on lubatud ehitada 1 elamu ja 2 abihoonet (lisaks kaks 0 kuni 20 m<sup>2</sup> hoonet), hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud kõrgus elamul 8,0 m ja abihoonetel 6,0 m.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Paaskivi teelt nr 4830155, millelt on kavandatud tee koos ümberpöördekohaga kuni hoonestatava alani. Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt. Juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on võimalik mööda Kadaka kinnistul asuvat avalikku teed ja seejärel mööda Maa-ameti kaardil markeeritud pinnasteed. Juurdepääsu kasutamiseks jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil tuleb sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks. Krundi piirDED on lubatud rajada ainult ümber õueala, v.a loomade karjatamise eesmärgil. Hoonestatav ala on kavandatud lagedale kõrghaljastuseta alale. Olemasolev metsaala säilitatakse. Ehitustegevuse käigus ei tohi kahjustada olemasolevat metsaala.

Kadaka krundi elektrivarustus on planeeritud Tongri alajaama F3 0,4 kV fiidril. Liitumiskilp on planeeritud krundi põhjapoolsele piirile Tagaranna-Jaha-Merise tee äärde. Liitumiskilbini on kavandatud maakaabelliin, mille trassile on määratud servituudi vajadused. Alternatiivse energia saamiseks võib krundile rajada päikesepaneelid. Planeeringujoonisel on markeeritud ala, kuhu on lubatud päikesepaneele rajada.

Krundile on planeeritud puurkaev. Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused: 1) paigaldada biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse 2) paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid.

## B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringuala asub kehtiva Ninase poolsaare üldplaneeringu (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a otsusega nr 7, edaspidi *üldplaneering*) kohaselt kaitsehaljastuse maal (edaspidi *HK*), suvilate maa/puhke haljasmaal (edaspidi *S/HM*) ja puhkehaljasmaal (edaspidi *P/HM*) ning osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. Kaitsemetsa alad (edaspidi samuti *HK*) ranna ja maantee vahelisel alal tuleb üldplaneeringu seletuskirja kohaselt säilitada, lubades ainult sanitaarraiet. Kaitsemetsa ala on ühtlasi ka ranna ehituskeeluvöönd. Seega HK alal ehitada ei ole võimalik. Ülejäänud ala on üldplaneeringu kohaselt osaliselt *P/HM*, mis on mõeldud loodusliku alana ja kuhu ehitamist ei ole ette nähtud ja osaliselt *S/HM*, kuhu on ette nähtud suvilate ehitusalad.

Kogu üldplaneeringu ala on üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.2 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Kehtestatud üldplaneeringu kaardi alusel on ranna ja kalda ehituskeeluvööndi laius merepiirist 200 m ja korduva üleujutusala piiri määratud ei ole. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega soovitud hoonestus kavandatakse ranna ehituskeeluvööndi alale.

Detailplaneering on üldplaneeringuga juhtotstarbe osas kooskõlas. Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas, mistõttu on detailplaneering planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lg 1 p 3 ja LKS § 40 lg 4 p 2 kohaselt vastuolus üldplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

## C. Kaalutlus

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb *PlanS* § 125 lg-st 2, kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse alaga. Lisaks soovitakse vähendada ranna ehituskeeluvööndit, seega tuleneb detailplaneeringu algatamise vajadus ka *PlanS* § 142 lg 1 p-st 3 ning LKS § 40 lg-st 3 ja lg 4 p-st 2.

Detailplaneering on Ninase poolsaare üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Ehitustegevuseks haritava maa serva on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine. Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusala ja kinnistusesise juurdepääsutee ulatuses.

Kadaka katastriüksusel asuv *P/HM* ala on üldplaneeringuga mõeldud loodusliku alana, kuhu ehitamist ette nähtud ei ole. Tegemist on suures osas haritava maaga, mille säilitamise eesmärgil hoonestusalasid *P/HM* aladele lubatud ei ole. Seega tuleb hoonestusala kavandada üldplaneeringujärgsele *S/HM* alale, kuhu on ette nähtud suvilate ehitusalad. Üldplaneeringu kehtestamise ajal ei olnud *S/HM* ala ehituskeeluvööndis, vaid ranna ehituskeeluvööndi ulatuse käsitus muutus peale LKS muutmist 2007. a ja *S/HM* ala asub nüüd ranna ehituskeeluvööndis. Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3). Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lg 3). Saaremaa Vallavolikogu on seisukohal, et hoonetele sobilikum asukoht on üldplaneeringuga määratud suvilate maa juhtotstarbega alal. Ranna ehituskeeluvööndi ulatuses võib hoonestamist kaaluda põllumaa (haritava maa kõlviku) osas. Nii saaks hoonestuse paigutada metsa serva (seda kahjustamata) ning sellisel juhul säiliks ka põllumaa võimalikult suure tervikliku alana.

Lähtudes LKS § 40 võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Detailplaneeringuala piirneb Koorunõmme

hoiuuala. Ehitustegevus on kavandatud hoiuala piirist ca 250 m kaugusele. Kaitsealuseid liike maaüksusel registreeritud ei ole. Lähim kaitsealuse liigi leiukoht on linnulennult ca 340 m kaugusel planeeringuala piirist.

Tegevust toetab see, et planeeritav hoonestus paikneks sarnasel joonel Ninase läänerannikul asuvate hoonetega. Lisaks haakuks planeeringuala krundistruktuurilt, hoonestuse mahult ja haljastuse poolest juba olemasolevate Lainemuru detailplaneeringu ja Suvemajade detailplaneeringu alusel moodustatud asumiga. Planeeringualani viib olemasolev juurdepääsutee, mis samuti toetab hoonestuse kavandamist.

Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda ja ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud. Läbipääsu kallastrajal planeeritava tegevusega ei takistata.

#### **D. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi kirjalikult 03.07.2023 kirjaga nr 5-2/3812-1, valla veebilehel 03.07.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 13.07.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 01.07.2023 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 03.07.2023 teade nr 2091183 ja KSH algatamata jätmise teade nr 2091193.

Detailplaneeringu kohta küsiti Rahandusministeeriumilt 05.10.2023 kirjaga nr 5-2/5355-1 koostöötegijaid ja kaasatavate asutuste määramist. Rahandusministeerium tõi 24.10.2023 kirjas nr 14-3/2730-1 välja, et ei määra täiendavaid koostöötegijaid ega kaasatavaid.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati naabritele ja ametiasutustele 18.12.2023 kirjaga nr 5-2/6852-1 arvamus avaldamiseks. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 18.12.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 16.12.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 21.12.2023.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 04.01.-02.02.2024. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal saatis Keskkonnaamet 23.01.2024 kirja nr 6-2/23/2785-6 ning tõi välja, et tema varasemates kirjades välja toodud märkustega on arvestatud ja täiendavad ettepanekud puuduvad. Väljaspool väljapaneku aega avaldas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium seisukoha, kus palus täiendada detailplaneeringu seletuskirja peatükki 2 arvestades juhendit „Nõuanded detailplaneeringu koostamiseks“ ja detailplaneeringu seletuskirja peatükki 6 üldplaneeringu teksti ehk seletuskirja muudatusettepaneku osas. Märkuste alusel täiendati detailplaneeringut. Eskiislahenduse avalikul arutelul 12.02.2024 vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet 15.03.2024 kirjaga nr 6-2/23/2785-8 ja Päästeamet 04.03.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1044-2. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (14.12.2023 kooskõlastus nr 5958565249).

#### **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 lähimbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 10 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi infrastruktuuri sh parkimise lahendus. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt. Elektrimaakaabli servituudid seada enne maakaabli rajamist.
3. Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.  
Enne ehitusloa väljastamist sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks kallasrajale juurdepääsuks jalgsi, jalgrattaga ja muul sarnasel viisil.
4. Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarve määramisel.
5. 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 Ninase külas Kadaka detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 260923, toodud otsuse lisana), mille eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja kinnistusisese juurdepääsutee ulatuses.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

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