



## KORRALDUS

Kuressaare

16.04.2024 nr 2-3/387

### **Hindu külas Männi detailplaneeringu algatamine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 21.02.2024 nr 5-2/942-1) detailplaneeringu algatamiseks Hindu külas Männi katastriüksusel. Täiendatud eskiis koos seletuskirjaga esitati valda 20.03.2024.

Planeeringuala suurus on ca 1,7 ha ja hõlmab Männi (katastritunnus 55001:001:0424, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 16 998 m<sup>2</sup>) katastriüksust.

Algatamise taotluses on eesmärgiks toodud katastriüksustele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine põllumajanduslike tootmisehitiste ja kauplus-kohviku rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Kokkuvõtvalt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine põllumajanduslike tootmisehitiste ja kauplus-kohviku püstitamiseks ning katastriüksusele osaliselt äri- ja tootmismaa sihtotstarbe määramine. Detailplaneeringu nimetus on Männi detailplaneering.

#### **A. Olemasolev olukord**

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Vastavalt teostatud geodeetilistele töödele on Männi katastriüksusele rajatud juurdepääsutee, põllumajandusliku kasutusega kasvuhoone (ehitisregistrisse kandmata, ehitisealuse pindalaga ca 240 m<sup>2</sup>), puurkaev, veetrass, liitumiskilp, elektrivarustus. Kasvuhooneni on rajatud veetrass ja elektrivarustus. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on tervikuna metsamaa. Maa-ameti kaardirakenduse kohaselt on katastriüksusel teostatud osaline lageraie.

Planeeringuala piirneb põhjast Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteega (nr 21129), idast Kuuse (katastritunnus 55001:001:0422, 100% maatulundusmaa), lõunast Arilase (katastritunnus 71401:001:1053, 100% maatulundusmaa) ja läänest Metsa (katastritunnus 55001:001:0423, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale puurkaevu hooldusala, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja elektripaigaldiste kaitsevööndid.

Juurdepääs katastriüksusele on avalikult kasutatavalt Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteelt (nr 21129). Katastriüksuste sisene juurdepääsutee kulgeb Metsa (katastritunnus 55001:001:0423) ja Männi katastriüksuste piiril ja eeldab maaomanike kokkulepet teeservituudi seadmiseks.

## **B. Kehtiv üldplaneering**

Vastavalt Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala metsaalal ja juhtfunktsiooni määratud ei ole.

Üldplaneeringu ptk 8.2 alusel on detailplaneeringu kohustus määratud kõigi uute tööstus- ja tootmishoonete ja -rajatiste ehitusprojekti koostamiseks ja püstitamiseks valla rannaalal. Kuna Mäni katastriüksusele soovitakse püstitada ehitusloa kohustuslikku tootmishoonet, on tegu planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lg 2 kohase detailplaneeringu koostamise kohustusega juhuga. Seega väikeettevõtluse ja põllumajandusliku tootmisega seotud ehitiste planeerimine maatulundusmaale eeldab detailplaneeringu koostamist ja osalist maakasutuse sihtotstarbe muutmist.

Üldplaneeringu ptk 6.3 sätestab, et selle osaüldplaneeringuga maakasutuse sihtotstarbeid ei määrata väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid ning planeeringulahendusena toodud reserveeringu alasid ning sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole osaüldplaneeringu muutmise aluseks. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid ja planeeringu lahendusena toodud reserveeringu alasid lähtutakse Saare maakonna rannaala tsoneeringus toodud põhimõtetest ja maakatastriseadusest.

Lisaks on üldplaneeringu ptk-s 6.4.12 välja toodud, et põllumajandustootjal on soovitatav järgida head põllumajandustava st üld tunnustatud tootmisvõtteid ja -viise, mille järgimise korral ei teki ohtu keskkonnale ning ptk-s 6.4.14 on välja toodud, et transpordisõlmede ning tootmis- ja teenindusobjektide kavandamisel tuleb vältida territooriume, kus ebasoodsate ilmastikutingimuste korral on välisõhku eraldunud saasteainete hajumine loodus- või tehisoludest tingitud põhjustel takistatud.

Üldplaneeringu ptk-s 9.1 on toodud, et kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m, kui selle osaüldplaneeringuga või valla ehitusmäärusega pole määratud teisiti ning, et vältida tuleks osaüldplaneeringuga haaratavatele aladele ajalooliste külade asustusstruktuuri muutmist väikeste kruntide moodustamise kaudu ning uute hoonete teineteisele lähedale ehitamist. Kui planeeritav ehitus või grupiline ehitus on erinev ajaloolisest, tuleb seda teha detailplaneeringu kaudu.

## **C. Kaalutlused**

Detailplaneering algatatakse *PlanS* § 125 lg 2 alusel, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringust tulenevalt tuleb detailplaneering koostada, kui soovitakse tööstus- ja tootmishoonete ja -rajatiste ehitusprojekti koostamist ja püstitamist valla rannaalal.

Praegusel juhul soovitakse osaliselt äri- ja tootmismaa sihtotstarbe määramist katastriüksusele, millele püstitada põllumajanduslikke tootmisehitisi ja kauplus-kohvikut. Põllumajandustootmisega seotud ehitistele ja äriotstarbelistele ehitistele üldplaneering piiranguid ei sea. Üldplaneeringu kohaselt planeeringualale juhtfunktsiooni määratud ei ole. Tegemist on metsaalaga ja juhtfunktsioonita alaga. Planeeritav tootmis- ja äritegevus jääb alla 50% katastriüksuse pindalast. Eelnimetatu osas on kavandatav tegevus kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega. Krundile planeeritakse kahte hoonestusala. Lõunapoolsele alale kavandatakse lisaks olemasolevale kasvuhoonele põllumajandushooneid ja põhjapoolsele alale põllumajandussaaduste realiseerimise hoonet (kauplus-kohvik). Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat ruumilahendust, jääb planeeringuala pärast detailplaneeringu realiseerumist hajutatud hoonestusega piirkonnaks.

Planeeringu elluviimine elavdab piirkondlikku ettevõtlust, millega luuakse tingimused põllumajandussaaduste realiseerimiseks ja kauplus-kohviku teenuste kasutamiseks.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksused. Valdavalt esineb metsamaid, kus osaliselt on teostatud lageraideid. Lähim hoonestus asub ca 250 m kaugusel kirdes Männiku (katastritunnus 55001:001:0438) katastriüksusel. Kuna planeeritava tegevusega ei kaasne olulist müra ega muid olulisi häiringuid, siis mõjud lähimatele elamualadele on minimaalsed. Põllumajandusliku tootmistevõimega kaasneva võimaliku müra leevendab planeeringuala kõrghaljastus. Maa-ala planeerimisel arvestatakse eelnevalt rajatud hoonestuse, tehnovõrkude ja juurdepääsuga.

Olemasolev juurdepääs katastriüksusele on avalikult kasutatavalt Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteelt (nr 21129). Uus juurdepääsutee ja parkimisala on planeeritud uue mahasõiduga Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteelt Männi ja Kuuse (katastritunnus 55001:001:0422) katastriüksuste piiri lähedalt. Kavandatav mahasõit maanteelt tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Koostatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lg 2 ja lg 3 kuni 5 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole antud 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 kaalutusotsuse langetamine.

#### **D. Kokkuvõte**

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 20.03.2024 kirjaga nr 5-2/1582-1 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest.

Saaremaa Vallavalitsus edastas vastavalt PlanS § 127 lg-le 1 Transpordiametile (TRAM) 04.03.2024 kirjaga nr 5-2/1244-1 detailplaneeringu algatamise taotluse koos eskiisiga seisukoha saamiseks. TRAM on oma 15.09.2023 kirjas nr 7.2-2/23/19301-2 (mida TRAM 30.03.2024 kirjas nr 7.2-2/24/3724-2 ei täiendanud) andnud lähteseisukohad, millega detailplaneeringu koostamisel arvestatakse.

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.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 10.04.2024 lepingu nr 2-7.7/57-1 huvitatud isikuga 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 Hindu külas Männi detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine põllumajanduslike tootmishitiste ja kauplus-kohviku püstitamiseks ning katastriüksusele osaliselt äri- ja tootmismaa sihtotstarbe määramine.

2. Detailplaneeringu nimetus on „Männi detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,7 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisega

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