



KORRALDUS

Kuressaare

06.12.2022 nr 2-3/1916

Muratsi küla Mere ja Mereääre detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 21. augusti 2019. a korraldusega nr 2-3/1500 algatati Muratsi külas Mere ja Mereääre detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurus on ca 3 ha ja see hõlmab Muratsi külas Mere (katastritunnus 43301:001:0201, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 2,01 ha) ja Mereääre (katastritunnus 43301:001:0202, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 7005 m²) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, vähikasvatustiikide ja neid teenindava hoone püstitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse 2 krunti (olemasolevate katastriüksuste piire muudetakse). Mereääre krundile on kavandatud eramu koos abihoonetega ning Mere krundile on planeeritud vähikasvatustiigid ja teenindushooned. Mereääre krundile on lubatud ehitada 1 elamu ja 3 abihoonet maksimaalse hoonete aluse pinnaga 550 m², elamu kõrgus 8 m, abihoonetel 6 m. Mere krundile on lubatud püstitada kuni 3 hoonet maksimaalse hoonete aluse pinnaga 400 m².

Ehituskeeluvööndisse on kavandatud rajada vähikasvatuse tiigid ning nende teenindamiseks vajalikud teed ja tehnorajatised. Ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud kalakasvatusehitisele.

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada, et osa planeeringualast võib olla aegajalt üleujutatav. Hoonete põranda kõrgused tuleb arvestada orienteeruvalt 1,50 abs. kõrgust.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud olemasoleva mahasõidu kaudu avalikus kasutuses olevalt Saare teelt. Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Kruntide sisene tee rajatakse kuni ranna ehituskeeluvööndini, teele seatakse realservituut Mere kinnistu kasuks. Keelatud on põhjendamatul olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine. Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatiste alla jäävaid puid.

Planeeringualal on Mereääre katastriüksusel kehtiv võrguleping liitumiseks elektrivõrguga. Veevarustus lahendatakse individuaalsete puurkaevude baasil, kanalisatsioon on võimalik lahendada omapuhastiga või kogumismahutiga. Vähikasvanduses rakendatakse vee korduvkasutust, kus vesi peale filtersüsteemides puhastamist suunatakse tiikidesse tagasi.

Planeeritud impeenra kitsenduse ala 50 m ulatub naaberkiinnistutele Loo (43301:001:0847) ja Metsääre (43301:001:0846).

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal. Haljasmaa juhtotstarbega aladel on lubatud maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa katastriüksuse sihtotstarbed. Olenemata asjaolust, et detailplaneeringu eesmärgiks on vähikasvatustiikide rajamine ja osaliselt katastriüksuse sihtotstarbe muutmiseks tootmismaa, ei ole tegemist ulatusliku ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmise. Samuti ei kaasne tiikide rajamisega olulist mõju (müra, lõhna, tolm, vibratsioon). Vastavalt ühisplaneeringu kitsenduste kaardile asub planeeringuala osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute ehitiste püstitamine keelatud, kuid sama seaduse § 38 lõike 5 punktide 5 ja 8 alusel ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud kalakasvatusehitisele (sh vähikasvatusehitised) ning tehnovõrgule ja -rajatisele. Tulenevalt eelnevast ei ole vaja ranna ehituskeeluvööndit vähendada ning detailplaneering on kooskõlas ühisplaneeringuga.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 05.09.2019, maakonnalehes Saarte Hääl 31.08.2019, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Saaremaa valla veebilehel 27.08.2019. Planeeringuala naabreid teavitati kirjalikult 28.08.2019 kirjaga nr 5-2/5516-1 ja Keskkonnaametit teavitati 27.08.2019 kirjaga nr 5-2/5493-1.

Detailplaneeringu eskiis esitati naabritele ja Rahandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks 26.08.2022 kirjaga nr 5-2/4836-1. Määratud tähtjaks menetlusosalised arvamust ei avaldanud. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 09.09.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/5754-2 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2797-2022-2). Keskkonnaamet (KeA) jättis 23.09.2022 kirjaga nr 6-2/22/16525-2 planeeringu kooskõlastamata, tegi seitse sisulist muutmissetpanekut ja palus täiendada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangut, kuna elamu ehitamisega seotud mõjusid ei ole eelhindangus kajastatud. Lisaks tõi KeA välja, et eelduslikult elamu lisandumine sellisel määral tegevuse mõjusid ei suurenda, et vajalik on täismahus KSH algatamine, kuid seda tuleb analüüsida eelhindangus. Saaremaa Vallavalitsus on eelhindangus seisukohal, et Mere ja Mereääre detailplaneeringuga kavandatav tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada. Elumaja ning abihoonete lisandumisega ei ole seisukoht muutunud. Saaremaa Vallavalitsus esitas 04.11.2022 kirjaga nr 5-2/4835-4 KeA-le täiendatud detailplaneeringu ja täiendatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu (käesoleva korralduse Lisa 2). KeA 22.11.2022 kirjaga nr 6-2/22/16525-4 nõustub, et planeeringulahendust on korrigeeritud ja kooskõlastas detailplaneeringu PlanS § 133 alusel.

D. Kokkuvõte

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. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuste moodustamisel ja sihtotstarvete määramisel.
3. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

4. Ehituslubade taotlemine ja ehitusteatiste esitamine ning ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Planeeringuga seotud liikluslahendused ning juurdepääsuteed tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
Enne ehitusloa väljastamist tuleb sõlmida planeeringus näidatud servituutide seadmiseks lepingud.
Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada enne ehitusloa väljastamist
5. Enne ehitiste kasutuselevõttu tuleb korraldada kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

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 Muratsi küla Mere ja Mereääre detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 190422, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on määrata ehitusõigus elamu ja abihoonete püstitamiseks, vähikasvatustiikide ja neid teenindavate hoonete püstitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär