



KORRALDUS

Kuressaare

24.01.2023 nr 2-3/90

Muratsi küla Mere ja Mereääre detailplaneeringu kehtestamine

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 mahaõidu 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 reaalservituut Mere kinnistu kasuks. Keelatud on põhjendamatu 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 naaberkinnistutele 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 tootmiskaas, ei ole tegemist ulatusliku ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbe muutmisega. Samuti ei kaasne tiikide rajamisega olulist mõju (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni). 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 sisulised muutmissetpanekud 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 kavandatava 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. KeA 22.11.2022 kirjaga nr 6-2/22/16525-4 nõustub, et planeeringulahendust on korrigeeritud ja kooskõlastas detailplaneeringu planeerimisseaduse § 133 alusel.

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 6. detsembri 2022. a korraldusega nr 2-3/1916 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 29.12.2022 - 11.01.2023. Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 14.12.2022 kirjaga nr 5-2/7202-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 09.12.2022 valla veebilehel, 15.12.2022 vallalehes Saaremaa Teataja ning 08.12.2022 maakonnalehes Saarte Hääl. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 18.01.2023 Saaremaa vallas Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

D. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta arvamusi ei esitatud.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneeringuga ei kavandata avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ega sellega seonduvaid rajatisi, haljastust, välisvalgustust ega tehnorajatisi, mistõttu planeerimisseaduse § 131 lg 2 kohase halduslepingu sõlmimiseks puudub vajadus.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 3 lõike 5 ja § 139 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. Kehtestada 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. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 10 järgmiselt:
 - 2.1. planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele;
 - 2.2. katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuste moodustamisel ja sihtotstarvete määramisel;
 - 2.3. planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Kruuntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt;
 - 2.4. 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;
 - 2.5. enne ehitiste kasutuselevõttu tuleb korraldada kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Liis Lepik
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär