



OTSUS

Kuressaare

28. veebruar 2019 nr 1-3/28

Merise külas Kordoni detailplaneeringu kehtestamine

Kordoni detailplaneering algatati Mustjala Vallavolikogu 27.01.2017. a otsusega nr 1 „Merise küla Kordoni detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise mitteamalgatamine“. Planeeringuala asub Saaremaa vallas Merise külas ja hõlmab Kordoni katastriüksust (katastritunnus 48301:001:0106). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks, selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, maaüksuse jagamine, teede ning liikluskorralduse planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine. Planeeringuala suurus on ca 2,9 ha.

Detailplaneeringuga jagatakse olemasolev katastriüksus kaheks: planeeringujärgne pos 1 100% maatulundusmaa sihtotstarbega ja planeeringujärgne pos 2 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksus. Pos 2-le on kavandatud elamu ja kuni 3 abihoonet, kokku hoonetealune pindala maksimaalselt 210 m². Elamu on lubatud rajada kuni 2-korruselisena ja kuni 7 m kõrgena.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimanteelt. Edasi mööda munitsipaalteid: Kugalepa külatee (tee nr 4830051) ja Kugalepa – Merise teelt (tee nr 4830042) ja seejärel üle Männiku, Kaarida ja Merise kinnistuid kulgevat Merise majakateed, numbriga 4830153. Merise majakatee on eratee. Juurdepääsuteele sõlmitakse kohaliku omavalitsusega avaliku kasutuse leping.

Planeeringuala veevarustus on lahendatud olemasoleva salvkaevuga, reoveed kogutakse kogumismahutisse. Elektri- ega sidekaableid alale ei planeerita. Hoonete varustamiseks elektrienergiaga võib kasutusele võtta elektrigeneraatori või alternatiivse energiaallikana päikesepaneelid.

Kordoni katastriüksus asub tervenisti Koorunõmme hoiualal ning Natura 2000 võrgustikku kuuluval Koorunõmme linnu- ja looduslal. Koorunõmme hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18. mai 2007. a määrusega nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a. määruse nr 176 «Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas» muutmise”. Koorunõmme hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide kaitse ning II lisas nimetatud liikide - kauni kuldkinga (*Cypripedium calceolus*) ja soohiilaka (*Liparis loeselii*) elupaikade kaitse, samuti nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Kordoni katastriüksusel on inventeeritud kaitse-eesmärgiks seatud poollooduslik elupaigatüüp lubjarikas aruniit (6210), kuid planeeritud tegevus toimub väljaspool kaitsealust elupaigatüüpi. Detailplaneering on Vabariigi Valitsuse 17.12.2015. a määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused” § 3 punkti 2 alusel hoiuala valitsejaga kooskõlastatud.

Planeeringuala asub alal, mille kohta on Mustjala Vallavolikogu 29.04.2011. a otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla külade üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Üldplaneeringust tulenevalt on Merise küla piirkond reserveeritud kompensatsioonialana, st üldplaneeringu kohaselt on lubatud rajada ehitisi, mis on vajalikud olemasoleva majapidamise

tarbeks. Üldplaneeringuga on sätestatud, et ajaloolise kaardimaterjali alusel tuvastatavates (tõendatud) kohtades, sealhulgas rannal ja kaitsealadel, enne 1940. a olnud talukohtade elamumaana kasutusele võtmine on oluline traditsioonilise külastruktuuri taastamiseks ja säilimiseks. Kordoni katastriüksusel asusid 1920. aastani piirivalvekordoni hooned: peahoone koos keldriga, tallid ja kaev, seega oli maaüksus enne 1940. aastat asustatud ning katastriüksusele hoonete planeerimine on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Kuna aga detailplaneeringu elluviimiseks on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, on looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 kohaselt tegemist kehtivat üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Ranna ehituskeeluvööndit vähendatakse planeeritud hoonestusala ulatuses ja juurdepääsutee osas. Planeeritav hoonestusala on u 43 m kaugusel tavalisest veepiirist.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse ellurakendamise kava on välja toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.6.11. Kavandatud tööde järjekord:

1. Juurdepääsutee laiendamine. Vastavalt detailplaneeringule notariaalse avaliku kasutamise lepingu sõlmimine Saaremaa vallaga;
2. Vajalike kommunikatsioonide rajamine;
3. Hoonete ehitamine.

Saaremaa Vallavalitsus palus Rahandusministeeriumil 07.03.2018. a kirjaga nr 5-2/1443-1 planeerimisseaduse § 142 lõike 4 alusel määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Rahandusministeerium oma 18.05.2018. a kirjas nr 14-11/1990-2 määras Keskkonnaameti ja Päästeameti asutusteks, kellega Kordoni detailplaneeringu koostamisel tuleb teha koostööd.

Detailplaneering on kooskõlastatud Keskkonnaametiga (20.11.2017 kiri nr 6-2/17/1968-3) ja Päästeametiga (13.03.2018 kiri nr 7.2-3.4/4256-2 kooskõlastus numbriga 601-2018-2). Detailplaneeringuga ei kavandatud elektriliitumist Elektrilevi OÜ-ga ning alal ei asu tehnovõrke.

Kordoni detailplaneering esitati puudutatud isikutele 22.03.2018. a kirjaga nr 5-2/1683-1 arvamuse avaldamiseks ja teavitati neid detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust ning arutelust. 30 päeva jooksul puudutatud isikud arvamust ei avaldanud. Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapanek toimus ajavahemikul 09.04 kuni 09.05.2018 ja eskiisi arutelu 16.05.2018 kell 15.00 Saaremaa vallamaja (Tallinna 10, Kuressaare) II korruse väikeses saalis. Eskiisi avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teatati menetlusosalistele 22.03.2018. a kirjaga nr 5-2/1683-1, kodulehel ja ajalehes 05.04.2018. Detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud ja avalikul arutelul keegi ei osalenud.

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 30.08.2018. a otsusega nr 1-3/85. Detailplaneeringu avalik väljapanek oli 05.10 kuni 04.11.2018. Detailplaneeringu materjalidega oli võimalik tutvuda paber kandjal Saaremaa vallamajas aadressil Tallinna tn 10 ruumis nr 313 ning valla kodulehel. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 08.11.2018 kell 16.00 Saaremaa vallamajas (Tallinna tn 10) suures saalis. Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 18.09.2018. a kirjaga nr 5-2/6097-1, Saaremaa valla kodulehel ja Saaremaa Teatajas 20.09.2018. Avaliku väljapaneku ajal kirjalikke arvamusi ei esitatud ja avalikule arutelule keegi kohale ei tulnud.

Saaremaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile 09.11.2018. a kirjaga nr 5-2/7706-1 taotluse nõusoleku saamiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Kordoni detailplaneeringu järgi. Keskkonnaamet pikendas 12.12.2018. a kirjaga nr 7-13/18/18317-2 vastamise tähtaega ja 04.01.2019. a kirjaga nr 7-13/18/18317-3 andis nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Saaremaa Vallavalitsus esitas 04.01.2019. a kirjaga nr 5-2/105-1 Kordoni detailplaneeringu planeerimisseaduse § 90 lõike 1 ja § 138 lõike 1 alusel Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium oma 01.02.2019. a kirjaga nr 14-11/85-2 andis Kordoni detailplaneeringule heakskiidu.

Kordoni detailplaneeringu kohase juurdepääsutee ning vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamiseks sõlmiti huvitatud isikuga 09.01.2019 haldusleping.

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

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 142 lõike 2 ja § 91 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Merise külas Kordoni detailplaneering (A.M.T Invest OÜ töö nr DP-0549), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks, selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, maaüksuse jagamine, teede ning liikluskorralduse planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.
2. Detailplaneeringukohase juurdepääsutee, tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamine tagatakse vastavalt 09.01.2019 sõlmitud halduslepingule.
3. Saaremaa Vallavolikogul on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Saaremaa Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 09.01.2019 sõlmitud halduslepingus määratud tähtjaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.
4. Avaldada otsus maakonnalehes, Saaremaa valla infolehes Saaremaa Teataja, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja valla veebilehel.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. Otsust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro

vallavolikogu esimees

