



## ORISSAARE VALLAVOLIKOGU O T S U S nr 117 14.juuni 2016. a

### Pulli küla Kärü detailplaneeringu kehtestamine

Detailplaneering on algatatud Orissaare Vallavolikogu 29.01.2015.a. otsusega nr 59 „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Planeeringuala suurus on ligikaudu 55046 m<sup>2</sup>. Planeeringut menetletakse planeerimisseaduse (PlanS) alusel, mis kehtis kuni 01.07.2015.a. (ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus (EhSRS) § 1 lg 1). Uue planeeringu kehtestamisega muutub praegu kehtiv detailplaneering kehtetuks.

Keskkonnamõjude strateegilist hindamist ei ole algatatud.

Orissaare Vallavolikogu kehtestas 17.12.2007 oma otsusega nr 187 Pulli küla Pulli maaüksuse detailplaneeringu, millega jagati Pulli maaüksus kolmeks katastriüksuseks, millest kaks on elamumaa sihtotstarbega ja üks ärimaa sihtotstarbega. Detailplaneeringuga ei lahendatud ärimaa sihtotstarbega katastriüksuse detailset planeerimist. Katastriüksuse omanik soovib uue detailplaneeringuga muuta katastriüksuse sihtotstarvet elamumaaks ja maatulundusmaaks, jagades olemasoleva katastriüksuse neljaks.

Planeeringu eesmärk on olemasoleva katastriüksuste jagamine, maa piiride määramine, ehitusala ja ehituste arvu määramine, ehitusõiguse määramine, tehnovõrkude ja – rajatiste asukoha määramine, juurdepääsude määramine, servituutide vajaduse väljaselgitamine ning katastriüksuste sihtotstarbe muutmine.

Detailplaneeringu koostajaks on DP Projektbüroo OÜ, kes on esitanud detailplaneeringu planeerimisseaduse kohaseks vastuvõtmiseks. Planeering on kooskõlastatud: Päästeameti, Maanteeameti ja Elektrilevi OÜ. Orissaare Vallavalitsus saatis oma 19.02.2016 kirjaga nr 5-2.3/135/2016 taotluse kooskõlastada planeering. Keskkonnaametilt (KKA) ei ole laekunud vastust kooskõlastamise või mitte kooskõlastamise kohta. KKA kooskõlastus oli vajalik osaliselt, sest osa planeeringu alast jääb ranna ja kaldakaitse ehituskeeluvööndisse. Planeeringuga ei planeerita ehituskeeluvööndis olemasoleva olukorra muutmist. Kooskõlastamisel esitatud märkuste alusel on planeeringusse sisse viidud muudatused.

**Planeeringu ala:** Planeeringu ala asub detailplaneeringu kohustuseta alal, millele on eelnevalt koostatud detailplaneering, mille muutmist taotleja soovib. Alale jäävad järgmised katastriüksused – 55001:002:0188 (Kärü), 55001:002:0187 (Arturi) ja 55001:002:0186 (Taaliku-Pulli).

#### **Planeeringu lahendus:**

Olemasolevate Kärü, Arturi ja Taaliku-Pulli katastripiire muudetakse selliselt, et maakorraldustööde tulemusena moodustatakse 6 (kuus) eraldiseisvat katastriüksust, millest kõik omavad 100% elamumaa sihtotstarvet. Uute maaüksuste piiride kulgemine ning nende täpne pindala täpsustatakse peale katastritoimingute teostamist.

Krundile pääs toimub Orissaare-Leisi-Mustjala (riigimaantee nr 21129) teelt olemasolevate mahasõidute kaudu ning parkimine toimub krundil. Mahasõidu nähtavuskolmnurgad on näidatud planeeringu põhijoonisel.

Tuletõrjevesi saadakse tuletõrje veevõtukaevust, mis tuleb rajada arendaja omandis olevale Pullipõhja katastriüksusele. Kaev saab toite olemasolevast tiigist. Tuletõrje veevõtukaev ehitatakse välja vastavalt nõuetele, tagades aastaringse veekasutuse. Kaevu rajamisel tagada kaevu veesügavus minimaalselt 1,5 meetrit. Tuletõrje veevõtukaevu juures on tagatud autode manööverdamiseks 15m x 21m plats.

Planeeritavate elamute veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevude baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m. Andmed täpsustatakse puurkaevu projektiga. Planeeringualal on tegemist kaitsmata põhjavee alaga. Reovesi kogutakse kogumiskaevu, mille tühjendamiseks peab omanik tegema lepingu õigust omava isikuga. Sademevett võib juhtida otse maapinda, sealjuures pöörates tähelepanu, et sademevett ei tohi teadlikult juhtida naaberkinnistutele.

Elektrivarustuse lahendusel on arvestatud Elektrilevi OÜ Saarte regiooni poolt 12.01.2016.a väljastatud tehniliste tingimustega nr 237320.

Detailplaneeringuga on kindlaksmääratud ka servituutide seadmise vajadus.

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev kinnisasi või krunt/isik*	Servituut	Servituudi sisu
Taaliku-Pulli	POS 3	reaalservituut	juurdepääsutee
Taaliku-Pulli	POS 4	reaalservituut	juurdepääsutee
Taaliku-Pulli	POS 5	reaalservituut	juurdepääsutee

\*POS number põhijoonisel

Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Katastripiiride muutmise Käru, Taaliku-Pulli ja Arturi katastriüksuste vahel, mille tulemusena moodustub 6 katastriüksust – POS 1, POS 2, POS 3, POS 4, POS 5 ja Taaliku-Pulli;
2. Tehnovõrkude ning juurdepääsutee rajamine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
3. Elamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus;
4. Elamu ja abihoonete ehitus;
5. Hoonetele kasutuslubade taotlemine.

### Avalik väljapanek

Planeeringu avalik väljapanek toimus 11.04 kuni 26.04.2016.a. Avaliku väljapaneku jooksul esitati Orissaare Vallavalitsusele kaks ettepanekut planeeringu muutmiseks servituutide seadmise vajaduse osas. Vallavalitsus vastas oma kirjadega nr 7-1.5/335/2016 ja 7-1.5/342/2016 ettepanekute tegijale. Ettepanekute sisu – servituudi seadmine väljaspool planeeringuala asuvate kinnistute kasuks. Planeeringualale jääb valla teede nimekirja kantud Tamme tee, koodiga 5500043. Tamme tee on kuni Siilu kinnistuni avalikus kasutuses, mis asub väljaspool planeeringuala. Seega ei puuduta servituudi seadmine kuidagi planeeringulahendust. Planeeringualale jäi esialgselt ka jätkuvalt riigi omandis olev maatükk üle, millele sooviti samuti servituudi seadmist. Vallavalitsus lähteülesande kinnitamisel jättis planeeringualast välja jätkuvalt riigi omandis oleva maaüksuse, seega ei saa ka siin servituudi seadmise vajadust fikseerida planeeringus. Servituudi seadmine tuleb kokku leppida olemasolevate kinnistu omanikega notariaalse lepinguga või tee avaliku kasutuselepinguga isikliku kasutusõiguse alusel (samuti notariaalse leping).

PlanS § 21 lg 1 alusel korraldas Orissaare Vallavalitsus 21.05.2016 avaliku arutelu detailplaneeringu ja selle avaliku väljapaneku tulemuste kohta. Avalikul arutelul osales vaid Taaliku küla Pähkli kinnistu omanik. Toimunud arutelul ei tehtud täiendavaid ettepanekuid planeeringu põhilahenduse muutmiseks ning vallavalitsuse poolt ettepanekuid teinud isikutele antud selgitustega on nõustatud. Planeeringu 5 punktis – servituudid – oli vaja muuta servituutide vajadust POS 1 ja POS 2. Neile positsioonidele on tagatud ligipääs avalikult kasutatavalt teelt, Tamme teelt.

Maavanema järelvalvesse Kärü detailplaneeringut ei esitata kuna planeeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemusel ei ole vajadust planeeringu muutmiseks. Esitatud ettepanekuid ei arvestatud, kuid ettepanekute esitajad ei vaidlustanud vallavalitsuse poolt neile saadetud põhjendusi mitteametustamise kohta, seega ei ole jäänud ülesse ühtegi vastuväidet, mis takistaks planeeringu kehtestamist. Alus: PlanS § 21 lg 3 ja 4; § 23

Lähtudes ehitusseadusest, planeerimisseaduse § 18 lg 1, lg 2 p 2, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1, võttes aluseks DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud detailplaneeringu ja Orissaare Vallavalitsus ettepanekust, Orissaare Vallavolikogu otsustab:

1. Kehtestada Orissaare valla Pulli küla Kärü detailplaneering.
2. Orissaare Vallavalitsusel avaldada teade planeeringu kehtestamise kohta vallalehes ja avalikustada otsus valla kodulehel [www.orissaare.ee](http://www.orissaare.ee).
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsuse peale võib esitada vaide Orissaare Vallavolikogule ( Kuivastu mnt 33, Orissaare alevik Saare maakond 94601) haldusmenetluse seaduse ettenähtud korras 30 päeva jooksul arvestades otsuse teada saamise päevast või esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule Pärnu Kohtumajas (Rüütli 19 Pärnu 80011) halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.

  
Marili Niits  
volikogu esimees



KOOPIA ÕIGE  
"11" 04 2016a.

  
Anne Saar  
Orissaare vallasekretär

