

SELETUSKIRI

Saaremaa Vallavolikogu otsuse „Paraniidi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine“ eelnõu juurde

1. Õigusakti vastuvõtmise vajalikkuse põhjendus

Vastavalt planeerimisseaduse § 86 teeb kohaliku omavalitsuse volikogu üldplaneeringut muutva detailplaneeringu vastuvõtmise otsuse. Kuna detailplaneering on saanud vajalikud kooskõlastused, võib detailplaneeringu vastu võtta.

2. Milliste õigusaktidega on küsimus reguleeritud

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 2 kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Vastavalt planeerimisseaduse § 86 teeb kohaliku omavalitsuse volikogu üldplaneeringu (käesoleval juhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu) vastuvõtmise otsuse. Vastavalt planeerimisseaduse § 87 korraldab planeeringu koostamise korraldaja üldplaneeringu (käesoleval juhul üldplaneeringut muutva detailplaneeringu) avaliku väljapaneku.

3. Õigusakti sisu selgitus

Detailplaneering algatati Orissaare Vallavolikogu 23.03.2017. a otsusega nr 149.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 2 ja § 82 korraldas Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajavahemikul 09.04 kuni 09.05.2018. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust, avalikust arutelust ja võimalusest arvamuse avaldamiseks teavitati menetlusosalisi 22.03.2018. a kirjaga nr 5-2/1694-1 ja 23.03.2018. a kirjaga nr 5-2/1694-2. Samuti oli avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu teade Saaremaa valla kodulehel, vallalehes Saaremaa Teataja ja ajalehes Saarte Hää! ilmus teade 05.04.2018.

Detailplaneeringu materjalidega oli võimalik tutvuda paber kandjal Saaremaa vallamajas (aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare, kontaktisik Kätlin Kallas, katlin.kallas@saaremaavald.ee, 452 5094) ning valla kodulehel.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku jooksul esitasid 21.04.2018 detailplaneeringulahenduse kohta järgmised märkused naaberkatastriüksuse Ranna omanikud:

1. Ettepanek vähendada Orissaare Valla poolt kehtestatud hajaasustuse hoonetevahelist minimaalset vahekaugust antud juhul 55 meetrini, et oleks ka Ranna kinnistule võimalik rajada elamu. Nii saaks võimalusel alustada ka Ranna kinnistule detailplaneeringu koostamist.
2. Ettepanek laiendada planeeringu ulatust ka Ranna kinnistule ja lahendada mõlema kinnistu puhul soov ehitusõigus ja ehituskeelu ulatuse vähendamine 70 meetrile. Tuleks kaaluda Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005. a otsusega nr 141) muutmist, sest piirkonnas on palju kinnistuid, mis jäävad täielikult või peaaegu täielikult praegu kehtivasse ehituskeeluvööndisse.
3. Me ei nõustu sellega, et Paraniidi kinnistule kavandatava mahasõiduga riigimaanteelt nr. 21129 võetaks ära meilt oma kinnistule mahasõidu tegemise võimalus. Praegune eskiisvariant, kus Ranna kinnistule sõitmiseks tuleks läbi sõita suurest osast Paraniidi kinnistust, ei ole mõistlik ega aktsepteeritav. Praktika näitab tänapäeval teevaidluste arvu kasvu ja ei ole mõtet luua uut olukorda võimalikuks vaidluse tekkeks. Äärmisel juhul võiks kaaluda ühise mahasõidu tegemist Ranna ja Paraniidi kinnistu piirile. Eelistatud oleks siiski variant, kus mõlemal kinnistul oleks oma mahasõit.

Saaremaa Vallavalitsus vastas märkustele 30.05.2018. a kirjaga nr 5-2/1694-5:

1. Kuna käesoleval hetkel on Ranna katastriüksus hoonestamata, katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa ning Saaremaa Vallavalitsusele teadaolevalt ei ole Rannakatastriüksusele väljastatud projekteerimistingimusi ega algatatud detailplaneeringut,

ei saa Paraniidi detailplaneeringu menetlemise raames arvestada Ranna katastriüksuse hoonestamisega. Kui teil kui Ranna katastriüksuse omanikel tekib soov ehitada Ranna katastriüksusele elamu, on teil õigus teha detailplaneeringu algatamise taotlus Ranna katastriüksusel, mille käigus saab vajadusel teha ettepaneku vähendada ka Orissaare valla rannaala osüldplaneeringu peatükis 9.1 määratud minimaalset naaberkruntide elamute vahelisest kaugust. Kuna Ranna katastriüksuse laius on alla 100 m, siis ei ole sinna üldplaneeringu nõudeid järgides võimalik elamut ehitada.

2. Saaremaa Vallavalitsus juhib tähelepanu sellele, et Paraniidi detailplaneering on juba lõpusirgel, st välja on töötatud detailplaneeringu lahendus, detailplaneering on kooskõlastatud ja toimunud on eskiislahenduse avalik väljapanek. Kui liita sellele Ranna katastriüksus ning soovida lahendada Ranna katastriüksuse ehitusõigus ja ehituskeeluvööndi vähendamise küsimus, tuleks kogu detailplaneeringu lahendus ümber teha ja uuesti kooskõlastada, mis tähendaks täiendavat aja- ja rahakulu. Paraniidi detailplaneeringu koostamist rahastab Paraniidi katastriüksuse omanik, kes on juba teinud kulutusi detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu ala võib suurendada ainult huvitatud isiku (antud juhul Paraniidi katastriüksuse omaniku) nõusolekul, kes ei ole sellega nõus. Lisaks juhib Saaremaa Vallavalitsus tähelepanu sellele, et ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmisel analüüsib Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamise seotud asjaolusid ja tingimusi iga konkreetse katastriüksuse puhul eraldi, mistõttu kahe katastriüksuse liitmine ühte detailplaneeringusse ja ühte ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekusse ei muuda ehituskeeluvööndi vähendamise menetlust efektiivsemaks ega pruugi tagada soovitud positiivset tulemust kummagi katastriüksuse jaoks. Mis puudutab ehituskeeluvööndi vähendamise Jaani küla piirkonnas laiemal territooriumil, siis kaalub Saaremaa Vallavalitsus seda kindlasti varsti koostatava Saaremaa valla üldplaneeringu lahenduse väljatöötamisel.
3. Riigi maanteelt mahasõitude rajamine ja planeerimine toimub Maanteeameti nõusolekul. Maanteeamet on Paraniidi detailplaneeringu lahenduse kooskõlastanud oma 23.03.2018 kirjaga nr 15-2/18/9881-2 tingimusel, et olemasoleva mahasõidu kaudu tagatakse juurdepääs läbi Paraniidi katastriüksuse ka Ranna katastriüksusele. Tegemist oli juba olemasoleva ajaloolise mahasõiduga, mistõttu Maanteeamet (ega ka Saaremaa Vallavalitsus) ei saa sundida Paraniidi katastriüksuse omanikku olemasolevat mahasõitu likvideerima ning planeerima ja ehitama uut mahasõitu Ranna ja Paraniidi katastriüksuste piirile. Paraniidi katastriüksuse omanik on nõus servituudi seadmisega. Saaremaa Vallavalitsus küsis Maanteeametilt täiendavat seisukohta Paraniidi ja Ranna katastriüksuste mahasõitude osas 30.05.2018 kirjaga nr 5-2/1154-8, täiendava seisukoha alusel kujundatakse detailplaneeringus juurdepääsu(de) küsimus.

Saaremaa Vallavalitsus küsis 30.05.2018. a kirjaga nr 5-2/1154-8 Maanteeametilt täiendavat seisukohta mahasõidu rajamise võimalikkuse kohta Ranna katastriüksusel. Maanteeamet vastas oma 21.06.2018 kirjas nr 15-2/18/9881-5, et täiendava mahasõidu rajamine Ranna katastriüksusele ei ole vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015. a määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maanteede projekteerimismõisted“ võimalik ning Maanteeameti seisukohalt on olemasoleva mahasõidu kasutamine ja servituudi seadmine sobilik ning vastava lahenduse on Maanteeamet ka oma 23.03.2018 kirjaga nr 15-2/18/9881-2 kooskõlastanud.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused:

1. Maanteeametilt 23.03.2018 kiri nr 15-2/18/9881-2.
2. Päästeametilt 28.02.2018 kiri nr 7.2-3.4/3829-1.
3. Keskkonnaametilt 13.03.2019 kiri nr 6-2/19/2267-2.

Keskkonnaamet on 28.03.2018 kirjas nr 6-2/18/2851-2 ja 31.08.2018 kirjas nr 6-2/18/2851-4 toodu märkuste alusel jätnud detailplaneeringu kooskõlastamata. Detailplaneeringut täiendati märkuste alusel ja esitati keskkonnamõju strateegiline eelhindang, mille järel Keskkonnaamet 13.03.2019 kirjaga nr 6-2/19/2267-2 kooskõlastas lähtudes planeerimiseseaduse § 133 lõikest 1 detailplaneeringu tingimusel, et Keskkonnaameti märkuste alusel täiendatakse planeeringu seletuskirja ja jooniseid:

1. Planeeringu seletuskirja ptk-s 3.1 on öeldud, et planeeringuga ei kavandata tegevusi hoiualale. Planeeringujoonise 3 kohaselt on aga lautrikoht kavandatud Väinamere hoiualale. Palume

planeeringu seletuskirja korrigeerida. Lautrit tohib rannale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lg 2-ga. Lisaks on lautri rajamisel hoiualal vajalik Keskkonnaameti nõusolek (LKS § 14 lg 1 p 6). Kuna Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud väärtusi piirkonnas registreeritud pole, siis Keskkonnaameti hinnangul eeldatavasti hoiuala kaitse-eesmärke kavandatud tegevustega ei kahjustata.

2. Seletuskirja lk-l 15 (ptk 4.5) on kirjas, et kraavide rajamise vajadust teede servadesse ei ole, kuid seletuskirja lk-l 7 on öeldud, et kinnistu keskosas on kaevatud loodusliku rohumaa läänekülge, pinnastee kõrvale kraav, mis suubub merega paralleelselt asetsevasse kraavi, kraav võimaldab kinnistu keskossa koguneval nõrgveel paralleelkraavi valguda. Palume seletuskirja korrigeerida selliselt, et vastuolu enam ei oleks.
3. Planeeringu seletuskirja ptk 4.5 kohaselt on juurdepääsutee rajamiseks määratud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel näidatud servituudiala, mis jääb terves ulatuses riigimaantee kaitsevööndisse (30 m äärmise sõiduraja teljest) ja välja ranna piirangu-ning ehituskeeluvööndist. Servituudiala jääb aga osaliselt Läänemere ranna piirangu-ja ehituskeeluvööndisse. Seega ka kavandatava üle Paraniidi katastriüksuse kulgeva Ranna katastriüksuse juurdepääsutee osas rakenduvad ehituskeeluvööndi kitsendused (LKS 6. ptk).
4. Kallasraja lähtejooneks on Paraniidi planeeringujoonisel 3 ja 2 ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt arvestatakse kallasraja laiust lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Arvestades eeltoodut on Keskkonnaameti hinnangul Paraniidi katastriüksusel kallasraja ulatuse määramisel lähtejooneks põhikaardile kantud veekogu piir mitte ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Palume planeeringumaterjale vastavalt parandada.
5. Ptk-s 5.3 on öeldud, et reovee kanaliseerimiseks näeb planeeringu põhilahendus ette bioloogilisest kohtpuhastist väljuva vee pinnasesse immutamist. Biopuhasti ja imbsüsteemi rajamine eeldab reoveekäitluse eksperthinnangu koostamist ja kinnistu geoloogiliste tingimuste väljaselgitamist. Nõustume reoveekäitluse eksperthinnangu koostamise vajadusega. Lisame, et juhul kui eksperthinnangust selgub, et heitvee immutussügavuse nõudeid ei ole võimalik geoloogiliste tingimuste tõttu täita, on võimalik rajada maapealne imbsüsteem.

Vastavad parandused on detailplaneeringu lahendusse sisse viidud.

Elektrilevi OÜ-ga on 2017. aastal sõlmitud liitumisleping nr 250401.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse ellurakendamise kava on välja toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 10, mille kohaselt on detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Muuta 100% maatulundusmaa sihtotstarve 100% elamumaa sihtotstarbeks.
2. Tehnovõrkude projekteerimine/paigaldamine ning juurdepääsutee rekonstrueerimine. 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. Tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine.
4. Juurdepääsuservituudi seadmine piirneva Ranna (55001:001:0132) kinnistu kasuks.
5. Hoonetele ehitusprojektide koostamine, ehituslubade taotlemine.
6. Hoonete ehitus.
7. Hoonetele kasutuslubade taotlemine.

4. Milliseid valla (valdade) õigusakte on vaja kehtetuks tunnistada või muuta õigusakti vastuvõtmisel

Õigusakti vastuvõtmisega ei kaasne teiste õigusaktide tühistamist ega muutmist.

5. Ülevaade õigusakti vastuvõtmisega kaasnevatest kuludest ja nende katteallikatest
Õigusakti vastuvõtmisega ei kaasne kulusid.

6. Õigusakti eelnõu koostamine

Lisakoostajate ei küsitud.