



OTSUS

Kuressaare

28. märts 2019 nr 1-3/36

**Rannakalda detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Saaremaa Vallavalitsusele on esitatud DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud Rannakalda detailplaneeringu planeerimislahenduse ettepanek vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks. Rannakalda detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*) on algatatud Orissaare Vallavolikogu 21. septembri 2017. a otsusega nr 189.

Planeeringuala asub Saaremaa vallas (endise Orissaare valla haldusterritooriumil) Hindu külas ja hõlmab Rannakalda katastriüksust (katastritunnus 55001:001:0576, pindala 5,39 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine, sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Läänemere ranna ehituskeeluvööndi muutmiseks. Detailplaneeringu lähteseisukohad kinnitati Orissaare Vallavalitsuse 31. oktoobri 2017. a korraldusega nr 195 „Rannakalda detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine“, kus määrati, et detailplaneeringuga planeeritakse 1 elamu ja 2 abihoonet. Kuna planeeringu koostamise jooksul soovis huvitatud isik planeerida 2 elamut, siis Saaremaa Vallavalitsus tunnistas 13. veebruari 2018. a korraldusega nr 2-3/110 Orissaare Vallavalitsuse kinnitatud lähteseisukohad kehtetuks ja kinnitas uued lähteseisukohad. Muus osas peale ühe elamu asemele kahe elamu planeerimist jäid lähteseisukohad samaks.

Detailplaneeringuga kavandatakse jagada Rannakalda katastriüksus kolmeks eraldi katastriüksuseks. Neist 1 (krunt Pos 3) planeeritakse maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks, millele ehitusõigust ei planeerita. Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 määratakse elamumaa sihtotstarve ning mõlemale antakse ehitusõigus 1 elamu ja kuni 2 abihoonet ehitamiseks. Kokku on lubatud maksimaalne ehitisalune pindala mõlemal krundil 250 m<sup>2</sup>, elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja kuni 2 korrust, abihoonel 6 m ja 1 korrust.

Juurdepäas planeeritavatele kruntidele saab alguse 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala teelt läbi avalikku kasutusse määratud Vana-Oidika (katastritunnus 55001:001:0340) ja Männiku (katastritunnus 55001:001:0438). Vana-Oidika (katastritunnus 55001:001:0339) ja Oidike (katastritunnus 55001:001:0338) läbivale teele määratakse servituudi seadmise vajadus. Eelkõikulepped maaomanikega on sõlmitud. Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 rajatakse uus juurdepäas, millele nähakse ette samuti servituudi seadmise vajadus. Tee rajatakse kõvakattega, laiusena 3,5 m. Autode parkimine lahendada krundisisiselt.

Kruntide Pos 1 ja Pos 2 veevarustus lahendatakse kruntidele rajatavate puurkaevude baasil. Kinnistute veetarve jääb alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas. Kanalisatsioon on planeeritud lahendada biopuhasti-imbsüsteemiga, lubatud on rajada ka kogumismahuti. Konkreetse reoveekäitlussüsteemi tüüp/tehniline lahendus määratakse ehitusprojekti.

Planeeringualal kehtib Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (edaspidi nimetatud *osaüldplaneering*), kus

planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on maatulundusmaa ja ehituskeeluvööndi ulatuseks 200 m merepiirist. Detailplaneeringuga soovitakse kahele moodustatavale katastriüksusele anda elamumaa sihtotstarvet ja ranna ehituskeeluvööndit vähendada planeeritava krundi Pos 1 hoonestusala ning juurdepääsutee lõigu ulatuses, seega on detailplaneering planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 142 lõike 1 punkti 1 ja looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt üldplaneeringuga vastuolus ja menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Muudatus ei põhjusta olulist ruumilist mõju, sest planeeringuala naabruses ja kontaktvööndis on mitmed kinnistud hoonestatud väikeelamutega. Samuti on Hindu külas ajalooline hoonestus olnud mererannale lähemal kui 200 m, nt kõrvalasuval Oidiku katastriüksusel (55001:001:0334) asuvad hooned u 110 m kaugusel merest.

Saaremaa Vallavalitsus palus 26.06.2018. a kirjaga nr 5-2/4329-1 Rahandusministeeriumil vajadusel määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Rahandusministeerium oma 20.07.2018. a kirjas nr 14-11/5204-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavalt asutusi ja isikuid, kellega tuleb teha koostööd Rannakalda detailplaneeringu koostamisel.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 2 ja § 82 korraldas Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu eskiisi avaliku väljapaneku ajavahemikul 04.01 kuni 04.02.2019. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust, avalikust arutelust ja võimalusest arvamuse avaldamiseks teavitati menetlusosalisi 10.12.2018. a kirjaga nr 5-4/8482-1. Samuti oli avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu teade Saaremaa valla kodulehel, vallalehes Saaremaa Teataja ilmus teade 20.12.2018 ja ajalehes Saarte Hääl 11.12.2018.

Detailplaneeringu materjalidega oli võimalik tutvuda paberkandjal Saaremaa vallamaja (aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare) III korruse ruumis nr 313 (kontaktisik Kätlin Kallas, katlin.kallas@saaremaavald.ee, 452 5094) ning valla kodulehel aadressil: <https://www.saaremaavald.ee/detailplaneeringu-eskiisi-avalik-valjapanek>.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku jooksul esitasid 28.01.2019 detailplaneeringulahenduse kohta märkuseid naaberkatastriüksuse Oidiku (katastritunnus 55001:001:0334) omanikud. Oma kirjas tõid nad välja kaks vastuolu detailplaneeringus:

- 1) planeeritavate elamukruntide suurus ja planeeritavate elamute asukoht ei arvesta Hindu küla väljakujunenud krundistruktuuri;
- 2) planeeritav hoonestusala krundil Pos 1 ei arvesta osaüldplaneeringuga määratud minimaalset elamutevahelist kaugust Oidiku katastriüksuse hoonestusalaga.

Saaremaa Vallavalitsus vastas märkustele 08.02.2019. a kirjaga nr 5-4/8482-3, kus tõi välja järgmised asjaolud:

1. Osaüldplaneeringuga on määratud hajaasustuse ehitustingimusena, et minimaalne ehituskrundi suurus on 10 000 m<sup>2</sup>. Mõlemad detailplaneeringuga moodustatavad elamukrundid on suuremad kui 10 000 m<sup>2</sup>, mis vastab osaüldplaneeringu tingimusele. Samuti on Hindu küla mitmed teised hoonestatud katastriüksused või elamumaa sihtotstarbega katastriüksused pindalalt samas suurusjärgus. Näiteks Oidiku (katastritunnus 55001:001:0334) on 15 628 m<sup>2</sup> ning katastriüksusel asub ehtisregistri andmetel elamu. Leessaadu katastriüksuse (katastritunnus 55001:001:0439) pindala on 12 496 m<sup>2</sup> ja seal asub ehtisregistri kohaselt elamu. Elamumaa sihtotstarbega Tee-Kõõtsa (katastritunnus 55001:001:0461) pindala on 12 421 m<sup>2</sup> ja Suve-Kõõtsa (katastritunnus 55001:001:0463) pindala 14 338 m<sup>2</sup>, viimasele neist on väljastatud ka kirjalik nõusolek elamu püstitamiseks. Seega leiab Saaremaa Vallavalitsus, et detailplaneeringuga kavandatavad krundid vastavad osaüldplaneeringu tingimustele ja Hindu külas väljakujunenud struktuurile.
2. Osaüldplaneeringuga on määratud hajaasustuse ehitustingimusena, et minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus on 100 m. Detailplaneeringu eskiislahendusega planeeritud hoonestusalal on hoonete paigutamisel võimalik tagada miinimumkaugus ehtisregistrisse kantud Oidiku katastriüksuse elamu ja planeeritava elamu vahel, kuid detailplaneeringu eskiislahendust korrigeeriti tehtud märkuse alusel ning korrigeeritud

põhijoonise järgi on planeeritava hoonestusala ja Oidiku katastriüksuse õuema kōlviku vahel tagatud 100 m. Lisaks tōi Saaremaa Vallavalitsus vālja, et Maa-ameti ortofoto ja ehisregistri andmetele tuginedes on Hindu kōlas nāiteks Kaasiku (katastritunnus 55001:001:0268) ja Niidi (katastritunnus 55001:001:0301) katastriüksustel asuvate elamute vahel u 104 m, Kaisu (katastritunnus 55001:001:0589) ja Kuusiku (katastritunnus 55001:001:0592) katastriüksustel asuvate elamute vaheline kaugus on u 100 m, Leessaadu (katastritunnus 55001:001:0439) ja Kuusiku (katastritunnus 55001:001:0592) katastriüksuste elamute vaheline kaugus on u 215 m ning Leessaadu ja Kaisu (katastritunnus 55001:001:0589) katastriüksuste elamute vaheline kaugus u 250 m.

Seega leidis Saaremaa Vallavalitsus, et mārkus planeeritavate elamukruntide suuruse kohta ei ole pōhjendatud, kuid hoonestusala on nihutatud Oidiku katastriüksusest kaugemale, et tagada minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus 12.02.2019 kell 16.00 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10 II korruse suures saalis. Avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on Keskkonnaamet kooskōlastanud 29.11.2018. a kirjaga nr 6-2/18/10574-6 ning Pāasteamet 26.09.2018 kirjaga nr 7.2-3.4/15276-2.

Planeeringualale juurdepāasuks on olemas Vana-Oidika (katastritunnused 55001:001:0339 ja 55001:001:0340), Mānniku (katastritunnus 55001:001:0438) ja Oidike (katastritunnus 55001:001:0338) katastriüksuste omanike kokkulepped.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse ellurakendamise kava on vālja toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 5, mille kohaselt on detailplaneeringus kavandatud tōde jārjekord:

1. Olemasolevatest kinnistutest uute katastriüksuste moodustamine.
2. Servituutide seadmine.
3. Tehnovōrkude ning juurdepāasutee rajamine.
4. Hoonete ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus.
5. Hoonete ehitus.

Lāhtudes eeltoodust ja vōttes aluseks planeerimisseaduse § 142 lōike 2, § 86 ja § 87, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Vōtta vastu ja suunata avalikule vāljapanekule DP Projektbūroo OŪ poolt koostatud Rannakalda detailplaneering (tōo nr 02-18-DP).
2. Otsus jōustub teatavakstegemisest.
3. Otsust on vōimalik vaidlustada 30 pāeva jooksul arvates teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätetatud korras vōi kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätetatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Aivar Aru

vallavolikogu aseesimees

