



KORRALDUS

Kuressaare

26.06.2024 nr 2-3/741

Tirbi külas Kõutsi detailplaneeringu kehtestamine

Pihtla Vallavolikogu 29. jaanuari 2015. a otsusega nr 6 algatati Tirbi külas (endises Lahekülas Pihtla vallas) Kõutsi detailplaneering. Detailplaneeringuala suurusega ca 3,11 ha hõlmab praeguses Tirbi külas Kõutsi (katastritunnusega 59201:005:0531, pindala 31 081 m², 100% maatulundusmaa) katastriüksust. Detailplaneeringu eesmärgiks oli vastuvõtmisel maaüksuse jagamine kaheks eraldi kinnistuks, mõlemal maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kummalegi elamukrundile elamu ja abihoonete planeerimine ning paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine. Kehtestamisel on korrigeeritud eesmärgi sõnastus: maaüksuse jagamine kaheks eraldi krundiks, kruntidele sihtotstarbe määramine, kummalegi elamukrundile elamu ja abihoonete planeerimine ning paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga on kavandatud Kõutsi katastriüksuse jagamine kaheks elamukrundiks (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa EP, muu looduslik maa ML ja metsamaa MM), katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa.

Detailplaneeringuga on näidatud lubatud hoonestusala koos ehitusõigusega. Lubatud hoonete arv on kuni 3 hoonet (üks elamu ja kuni kaks kõrvalhoonet), suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m². Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisealune pind sisaldab kõiki hooneid sh kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga hooneid. Hoone suurim lubatud kõrgus on elamul 8 m, kõrvalhoonetel 6 m.

Planeeringualale on juurdepääs avalikult kasutatavalt Vanamõisa-Laheküla teelt ja Laheküla-Tirbi teelt. Juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on planeeritud Tirbi poolsaare lääneosas paikneva Lautri (katastritunnus 59201:001:0908) katastriüksuse kaudu (on sõlmitud notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks kallasrajale juurdepääsuks). Parkimine lahendatakse krundisiseselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga. Rajatavad hooned peavad arvestama olemasoleva looduskeskkonnaga. Uue haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale. Kruntidele on planeeritud individuaalsed puurkaevud. Reovee kogumiseks on võimalik rajada biopuhasti imbväljakuga, kogumismahutid või kasutada kahesüsteemset reovee kohtkäitlust.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal on Pihtla Vallavolikogu 13. oktoobri 2005. a määrusega nr 6 kehtestanud Pihtla valla rannikualade üldplaneering (edaspidi *üldplaneering*). Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala reserveeritud elamualal ning Tirbi poolsaare elamuala on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alana. Seega on detailplaneeringu koostamine vajalik planeerimisseaduse (edaspidi *Plans*) § 125 lõike 2 alusel.

Tirbi poolsaare reserveeritud elamualal on üldplaneeringuga kehtestatud minimaalne krundi suurus 0,5 ha ja elamute vaheliseks miinimumkauguseks 75 m. Ranna ehituskeeluvööndit on Tirbi külas vähendatud üldplaneeringu alusel 100 meetrini.

Kuna üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarvet detailplaneeringuga ei muudeta, arvestatud on kehtiva ranna ehituskeeluvööndiga, moodustatavad krundid on suuremad kui 0,5 ha ning elamute vaheline miinimumkaugus on tagatud, on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

C. Detailplaneeringu menetlus ja kaalutlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 28.02.2015. Saaremaa vallal puuduvad andmed, kas Pihla vald on detailplaneeringu algatamisest täiendavalt teavitanud.

Saaremaa vald tegi 12.02.2019 kirjaga nr 5-2/945-1 huvitatud isikule ettepaneku detailplaneeringu koostamine lõpetada, kuna vastavalt ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõikele 4 tuli enne 01.07.2015 algatada detailplaneeringu menetlus viia lõpule hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks. Huvitatud isik soovis detailplaneeringu koostamisega jätkata ning planeeringulahenduse väljatöötamiseks teha koostööd Keskkonnaametiga. Saaremaa vald nõustus detailplaneeringu koostamise jätkamisega 01.04.2019 kirjas nr 5-2/945-6.

Saaremaa vallale 2019. aastal esitatud detailplaneeringu lahendus ei vastanud kehtivale üldplaneeringule elamute vahelise miinimumkauguse osas, mistõttu Saaremaa vald menetles detailplaneeringut üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Lähtuvalt sellest küsiti 29.07.2019 kirjaga nr 5-2/5010-1 Rahandusministeeriumilt kooskõlastamise vajaduse määramise kohta. Rahandusministeerium ei pidanud 24.08.2019 kirjas nr 14-11/4909-3 vajalikuks määrata täiendavaid kooskõlastajaid.

Saaremaa vald esitas 12.08.2019 kirjaga nr 5-2/5224-1 detailplaneeringu menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks ja teatas ühtlasi eskiislahenduse avalikust väljapanekust. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus ajavahemikul 30.08-28.09.2019. Avalik arutelu toimus 02.10.2019 kell 16.00 Kuressaares Tallinna tn 10 II korruse väikeses saalis. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust teavitati Saaremaa valla veebilehel, maakonnalehes Saarte Hääl 09.08.2019 ja valla lehes Saaremaa Teataja 15.08.2019.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus aramus Keskkonnaametilt 25.09.2019 kirjaga nr 6-2/19/4960-3, kus toodi välja rida märkusi planeeringulahenduse korrigeerimiseks.

Lisaks laekus avaliku väljapaneku käigus 2 arvamust:

1. Erasisik E. U. poolt 13.09.2019 e-kirjaga, millele on vastatud 27.09.2019 kirjaga nr 5-2/5224-4. Kokkuvõtvalt on esitatud arvamused ja vastused järgmised:
 - 1.1. Kuidas on algatatud detailplaneering kõrvakinnistul, mis vähendab oluliselt privaatsust ja Pohla kinnistu väärtust?
Kõutsi kinnistu asub üldplaneeringus reserveeritud elamumaal, mistõttu ka Kõutsi katastriüksuse omanikul on õiguspärane eeldus elamu ehitamiseks.
 - 1.2. Kui planeeritav Rannakadastiku katastriüksus jääb maatulundusmaaks, kuidas siis sellele saab ehitusõiguse anda?
Maatulundusmaad ei pea ainult metsa- või põllumajanduslikult kasutama ja kehtiv maakatastriseadus ei keela maatulundusmaale elamut ehitada.
 - 1.3. Miks ei küsitud Pohla kinnistu arvamust detailplaneeringu algatamisel?
Planeerimisseadus ei näe ette kohustust enne detailplaneeringu algatamist küsida Pohla kinnistu arvamust detailplaneeringu algatamisel, küll aga tuleb detailplaneeringu koostamisel kaasata naabermaaüksuste omanikke ning teavitada detailplaneeringu algatamisest, võimalusest avaldada arvamust, avalikust väljapanekust ja kehtestamisest.

2. Erasik M. K. poolt 03.10.2019, kus paluti edastada detailplaneeringu eskiislahenduse kohta detailplaneeringu koostajale esitatud märkused, mille Saaremaa vald esitas 24.10.2019 kirjaga nr 3-5/6484-2.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul osales 2 Tirbi küla elanikku, kes esitasid täiendavaid küsimusi detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise osas. Tekkinud küsimustele vastasid Saaremaa valla esindajad kohapeal ja praeguseks hetkeks ei soovita detailplaneeringuga üldplaneeringut muuta.

Saaremaa vallale 2022. a esitatud planeeringulahendus vastab kehtivale üldplaneeringule, kuna planeeritavate elamute hoonestusalade ning olemasolevate elamute vahel on tagatud vahekaugus 75 m, krundi suurused vastavad üldplaneeringu nõudele, planeeritud maakasutus vastab üldplaneeringu juhtotstarbele ja arvestatud on üldplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndi ulatusega.

Saaremaa vald esitas detailplaneeringu menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 08.11.2022 kirjaga nr 5-2/6384-1. Tähtaja jooksul laekus Saaremaa vallale arvamus planeeringuala naabrilt 28.11.2022 e-kirjaga, millele Saaremaa vald vastas 07.12.2022 kirjaga nr 5-2/6384-3. Kokkuvõtvalt olid esitatud arvamused ja Saaremaa valla vastused sellised:

1. Eeldusel, et Kõutsi poolloodusliku koosluse piir on õieti kantud planeeringu joonisele, siis elamute vaheline kaugus ei tule 75 m välja.
Planeeringujoonisele on poolloodusliku koosluse piir õigesti kantud ning detailplaneering on Keskkonnaameti poolt kooskõlastatud. Planeeringujoonisele on märgitud hoonestusalad, kuhu võib rajada detailplaneeringuga lubatud hooned. Märgitud on eraldi hoonestusalad, kuhu võib rajada elamu ja kuhu ainult abihooned. Joonisel on selgesti näidatud, et olemasolevatest elamutest Eeriku ja Pohla katastriüksustel on tagatud vahekaugus 75 m. Samuti kahe planeeritava elamu vahel.
2. Algamise otsuse lähteseisukohad on kehtetud, mistõttu on arvamuse avaldaja kahtluse alla seadnud detailplaneeringu menetlemise võimalikkuse.
Detailplaneeringu algatamise hetkel (29.01.2015) kehtinud ega ka praegu kehtiv PlanS ei sätesta tähtaegu lähteülesannete kehtivuse kohta. Saaremaa valla hinnangul ei saanud detailplaneeringu algatamise hetkel ega saa ka praegu lähtetingimustesse panna tingimust, mis on seadust kitsendav. Seega kui PlanS ei näe ette lähtetingimustele kehtivuse aega, siis ei ole sellise tingimuse sätestamine põhjendatud ega ole kooskõlas seadusega. Seadus on siinkohal ülimuslik. Lisaks juhib vald tähelepanu sellele, et lähtetingimused on kehtiva haldusakti (detailplaneeringu algatamise korralduse) lisa, mis ei ole omaette haldusakt. Seega loeb vald, et lähtetingimused on kehtivad ja detailplaneeringu menetlusega saab edasi minna.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet 02.12.2022 kirjaga nr 6-2/22/21975-4 ja 28.06.2023 kirjaga nr 6-2/23/11491-3, Päästeamet 11.11.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/7196-2 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2906-2022-2) ja 17.06.2024 kirjaga nr 7.2-7.4/3109-2. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (15.12.2022 kooskõlastus nr 2000097155).

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavalitsuse 03.01.2023. a korraldusega nr 2-3/17 ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 27.01-10.02.2023 ja avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu 21.02.2023. Avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati menetlusosalisi 06.01.2023 kirjaga nr 5-2/135-1. Eelnimetatud teadet ei saadetud Sopi katastriüksuste (katastritunnused 59201:005:0546 ja 59201:005:0547) omanikule, kellele saadeti eraldi kiri 23.05.2023 nr 5-2/3054-1 võimalusega avaldada detailplaneeringu kohta arvamust, mida ta ei ole teinud.

Teade avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta ilmus 10.01.2023 maakonnalehes Saarte Hääl, 12.01.2023 vallalehes Saaremaa Teataja ja 06.01.2023 valla kodulehel.

Avaliku väljapaneku jooksul laekus 09.02.2023 ühe kodaniku kirjalik arvamus. Esitatud arvamuses oldi seisukohal, et detailplaneeringu lähteseisukohad on aegunud, kuna nende kehtivuseks on lähteseisukohtades määratud kaks aastat. Lisaks juhiti tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringus puudub avalik juurdepääs kallasrajale.

Saaremaa Vallavalitsus vastas arvamuse esitajale 20.02.2023 kirjaga nr 5-2/870-2, milles toob välja järgmist: 29.01.2015 kehtinud PlanS § 2 lõike 4 punkt 2 ütlis, et planeeringu juurde kuuluvad lisad, mis võivad sisaldada planeeringu lähteandmeid, olemasoleva olukorra analüüsi ja lähteseisukohti, planeeringu koostamise käigus tehtud vaheotsuseid ja muid planeerimisprotsessi käigus koostatud dokumente. Sellest saab järeldada, et lähteseisukohtade andmine ei ole olnud kohustuslik. Seda enam, et tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Tuuakse välja, et ka täna kehtiv PlanS ei kohusta andma lähteseisukohti, kui on tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga. Samuti ei kohustanud algatamise hetkel kehtinud PlanS andma tähtajalisi lähteisukohti. Täna kehtiv PlanS kohustab andma lähteseisukohad vaid siis, kui on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Isegi juhul, kui lähtetingimused on kehtetud, siis ei muuda see detailplaneeringu menetluses midagi, kuna detailplaneering on koostatud lähtetingimuste kohaselt ning vallavalitsus on seda aktsepteerinud.

Lisaks märgiti, et Kõutsi detailplaneeringu alale ei määrata avalikku juurdepääsu kallasrajale. Seda põhjusel, et katastriüksus asub enamuses Kasti lahe hoiualal ning kinnistu idaosas on inventeeritud kadastiku ja rannaniidu elupaigatüübid. Mõlema elupaigatüübi kaitse on hoiuala kaitse eesmärgiks. Katastriüksusel puuduvad olemasolevad juurdepääsud kallasrajale ning maalal on tihe kadastik. Seega avaliku juurdepääsu määramiseks tuleks luua see läbi kadastiku elupaigatüübi, mis läheks vastuollu hoiuala kaitse eesmärgiga.

21.02.2023 toimunud avalikul arutelul osalejaid ei olnud. Arvamuse esitaja M. K. ei nõustunud 21.02.2023 saadetud e-kirjas valla seisukohaga ning jäi oma seisukohale. Saaremaa Vallavalitsus vastas 14.03.2023 kirjaga nr 5-2/870-4, milles jäi oma eelnevalt esitatud seisukoha juurde.

Saaremaa Vallavalitsus esitas 29.03.2023 kirjaga nr 5-2/1964-1 Rahandusministeeriumile (alates 01.07.2023 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium) detailplaneeringu heakskiidu saamiseks. Detailplaneeringule on lisatud menetluse materjalid, sh avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused, mida planeeringu koostamisel ei arvestatud ja detailplaneeringu koostamise korraldaja seisukohad nende arvestamata jätmise kohta. Rahandusministeerium korraldas eriarvamusele jäänud osapoolte ärakuulamise 17.05.2023 Saaremaa vallamajas. Ära kuulamisel osalesid Rahandusministeeriumi ja vallavalitsuse esindajad ning arvamus esitaja M. K. Ära kuulamisel selgitasid osapooled oma seisukohti ja lepidi kokku, et vallavalitsus täpsustab juurdepääsu kallasrajale ja täiendab detailplaneeringut.

Rahandusministeerium saatis 18.05.2023 vallavalitsusele märkused, mille osas detailplaneeringut täiendati ning esitati 01.06.2023 kirjaga nr 5-2/1964-5 Rahandusministeeriumile, kes esitas 07.06.2023 veelkord märkused. Vallavalitsus esitas 05.07.2023 kirjaga nr 5-2/1964-7 täiendatud detailplaneeringu Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kontrollis detailplaneeringut ja tõdes, et detailplaneeringu seletuskirja on kallasrajale avaliku juurdepääsu osas täiendatud ning selle asukoha on Keskkonnaamet kooskõlastanud. Kuna piikonnas puudus avalik juurdepääs kallasrajale, palus Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 17.07.2023 kirjaga nr 14-3/1251-1 esitada notariaalne leping Lautri katastriüksusele isikliku kasutusõiguse seadmiseks Saaremaa valla kasuks. Vallavalitsus saatis 02.10.2023 kirjaga nr 5-2/1964-14 detailplaneeringu uuesti heakskiitmiseks koos notarilepinguga, kuid 16.10.2023 e-kirjaga palus heakskiitmise menetluse peatada seoses avaliku juurdepääsu asukoha täpsustamisega kallasrajale. Vallavalitsus saatis Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 16.04.2024 kirjaga nr 5-2/2253-1 täiendatud detailplaneeringu, isikliku kasutusõiguse seadmise korralduse

Saaremaa valla kasuks (05.09.2023 nr 2-3/1058), selle muutmise korralduse (19.12.2023 nr 2-3/1510) ja notariaalpepingud ning palus detailplaneering heaks kiita. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kiitis detailplaneeringu heaks oma 13.05.2024 kirjaga nr 14-3/1251-6.

Üldplaneeringu järgi asub planeeritav ala detailplaneeringu koostamise kohustusega reserveeritud elamualal. Juurdepääs planeeritavatele kruntidele olemasolevatelt avalikult kasutatavalt Vanamõisa – Laheküla teelt ja Laheküla – Tirbi teelt. Lisaks on juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil tagatud Tirbi poolsaare lääneosas paikneva Lautri (katastritunnus 59201:001:0908) katastriüksuse kaudu (sõlmitud notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks).

Üldplaneeringu järgi on elamualadel lubatud minimaalne krundi pindala 0,5 ha. Käesoleva planeeringuga kavandatud krundid on suurustega 0,83 ha ja 2,23 ha. Hoonestatava ala määramisel on lähtutud kehtivast ranna ehituskeeluvööndist, üldplaneeringust ja poollooduslike koosluste alast. Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandatakse vastavalt planeeringuala lähikümbruses välja kujunenud ehitustraditsioonidele. Hoonete harjajooned ja katuse kalded detailplaneeringus kujunesid välja vastavalt Tirbi küla olemasolevale hoonestusele.

Detailplaneeringuga on kavandatud kaks ehitusala, millest üks jääb Kasti lahe hoiualale, teine asub väljaspool hoiuala. Hoiualale jääv hoonestusala asub väljaspool kaitstavate koosluste rannaniidud ja kadastikud levikuala. Kuna kaitstavatel kooslustel ehitustegevust kavandatud ei ole, siis ei kahjusta planeeritud tegevus Kasti lahe hoiuala kaitse eesmärgi looduskaitse seaduse § 32 lõike 2 tähenduses. Keskkonnaamet hoiuala valitsejana on detailplaneeringu 02.12.2022 kirjaga nr 6-2/22/21975-4 ja 28.06.2023 kirjaga nr 6-2/23/11491-3 kooskõlastanud. Seega on tegevus kooskõlas Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärkidega.

D. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas ühisplaneeringuga. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähikümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Kuna detailplaneeringuga ei kavandata avalikuks kasutamiseks ette nähtud teid, rajatisi ega tehnovõrke, siis puudub vajadus sõlmida huvitatud isikuga halduslepingut.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 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 Tirbi külas Kõutsi detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 230522, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on maaüksuse jagamine kaheks eraldi krundiks, kruntidele sihtotstarbe määramine, kummalegi elamukrundile elamu ja abihoonete planeerimine ning paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine.
2. 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)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes