



Mäepealse detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsusele on esitatud DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud Mäepealse detailplaneeringu planeerimislahenduse ettepanek (töö nr 09-18-DP) vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks. Mäepealse detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*) on algatatud Saaremaa Vallavalikogu 27.09.2018. a otsusega nr 1-3/95.

Planeeringuala asub Saaremaa vallas Mui külas ja hõlmab Mäepealse katastriüksust (katastritunnus 63401:002:0434, pindala 3,63 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu eesmärgiks on vana talukoha taastamine, milleks on vajalik katastriüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse andmine elamu ja kuni 4 abihoone ehitamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava krundi pos 1 hoonestusalade ulatuses.

Detailplaneeringuga on Mäepealse katastriüksusele planeeritud hoonestusalad ja ehitusõigus 1 põhihoone ja kuni 4 abihoone ehitamiseks maksimaalse ehitisaluse pinnaga 600 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on põhihoonel 9 m (2 korrust) ja abihoonel 6 m (1 korrus).

Juurdepääs planeeringualale on Audla - Saareküla - Tornimäe - Väike väin riigimaanteelt Vana-Kärneri tee kaudu. Alal on pinnastee, mis osaliselt läbib Reedike (63401:002:0433) katastriüksust. Juurdepääsu kasutamiseks seatakse servituut.

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse rajatava puurkaevu baasil, mille veetarve jääb alla 10 m³ ööpäevas ja mille hooldusala on kavandatud 10 m. Reovete kanaliseerimiseks on planeeritud biopuhasti-imbsüsteem, lubatud on rajada ka kogumismahuti. Konkreetse reoveekäitlussüsteemi tüüp/tehniline lahendus määratakse ehitusprojekti. Paigaldada on lubatud vaid sertifitseeritud/CE märgisega biopuhastit või mahutit. Imbsüsteemi rajamisel eelistada hajutatud pinnasesse immutamist (pigem hajutatud kiired, kui üks imbkaev või -tunnel). Biopuhasti imbsüsteem on toimiv alalise eluhoone puhul, kuna biopuhasti efektiivse töö tagab üldjuhul ühtlane/pidev kasutus. Suvemaja või ebaühtlase-hooajalise kasutuse korral eelistada kogumismahutit.

Ala elektrivarustus lahendatakse päikesepaneelide baasil, mille asukoht on esitatud joonisel nr 3 (põhijoonis tehnovõrkudega). Võrguühendusi teenusepakkujatega ei planeerita.

Planeeringualal kehtib Põide Vallavalikogu 28.05.1999. a otsusega nr 44 kehtestatud Põide valla üldplaan (edaspidi nimetatud *üldplaan*). Üldplaan ei sea alale täpseid maakasutustingimusi ega juhtotstarvet, ka ei ole ala markeeritud kui detailplaneeringut vajav ala.

Vastavalt looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 35 lg 4 koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiuselt. LKS § 35 lõike 3¹ kohaselt korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Üldplaanis ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri. Käesolevas planeeringus on korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon, mis on detailplaneeringu koostamise käigus mõõdistatud ning millest on määratud ehituskeeluvööndi piir. Sellest tulenevalt paikneb taastatav

talukoht ning alal asuv hoone ehituskeeluvööndis. Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusest tulenevalt on LKS § 40 lg 4 p 2 alusel tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Muudatus ei põhjusta olulist ruumilist mõju, kuna tegemist on ajalooliselt asustatud kohaga, mis taastatakse elamualaks.

Saaremaa Vallavalitsus palus 13.11.2018. a kirjas nr 5-2/7749-1 Rahandusministeeriumil määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Rahandusministeerium oma 11.12.2018. a kirjas nr 14-11/8515-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavalt asutusi ja isikuid, kellega tuleb Mäepealse detailplaneeringu koostamisel koostööd teha.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 2 ja § 82 korraldas Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajavahemikul 03.05-03.06.2019. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust, avalikust arutelust ja võimalusest arvamuse avaldamiseks teavitati menetlusosalisi 11.04.2019. a kirjaga nr 5-2/2575-1. Samuti oli avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu teade Saaremaa valla kodulehel (www.saaremaavald.ee), vallalehes Saaremaa Teataja ilmus teade 18.04.2019 ja ajalehes Saarte Hääl ilmus teade 17.04.2019.

Detailplaneeringu materjalidega oli võimalik tutvuda paberkandjal Saaremaa vallamajas (aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare, kontaktisik Kätlin Kallas, katlin.kallas@saaremaavald.ee, 452 5094) ning elektrooniliselt valla kodulehel (<https://www.saaremaavald.ee/detailplaneeringu-eskiisi-avalik-valjapanek>). Eskiislahenduse avaliku väljapaneku jooksul arvamusi ega ettepanekuid ei esitatud.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus 10.06.2019 kell 16.00 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10. Arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused:

1. Päästeametilt 20.06.2019. a kirjaga nr 7.2-3.4/7586-2.
2. Keskkonnaametilt 23.12.2019. a kirjaga nr 6-2/19/5728-6 tingimuslik kooskõlastus: „Kui detailplaneeringut täiendatakse ja parandatakse käesolevas kirjas toodud märkuste alusel, siis loeb Keskkonnaamet detailplaneeringu kooskõlastatuks“. Märkused olid:
 - 2.1. Seletuskirjas on viidatud kehtetule veeseadusele ja selle alamaktidele.
 - 2.2. Põhijoonisel on poolloodusliku koosluse kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*6210*) levikuala kajastamisel lähtunud keskkonnaregistri andmetest, kuid Keskkonnaamet on 03.07.2019 paikvaatlusel täpsustanud poolloodusliku koosluse levikuala, mis palutakse kanda kaardile.

Keskkonnaameti märkuste alusel on detailplaneeringusse parandused sisse viidud.

Elektrilevi OÜ-ga ei ole koostöö tegemine vajalik, kuna elektrivõrguga liitumist ei kavandata.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse ellurakendamise kava on välja toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 5, mille kohaselt on detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Tehnovõrkude rajamine vastavalt ehitusseadustikule arendaja poolt peale detailplaneeringu kehtestamist.
2. Tehnovõrkudele kasutusloa taotlemine.
3. Elamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamine, ehitusloa taotlus.
4. Elamu ja abihoonete ehitus.
5. Hoonetele kasutusloa taotlemine.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 142 lõike 2, § 86 ja § 87, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud Mäepealse detailplaneering (töö nr 09-18-DP).
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul arvates teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro

vallavolikogu esimees