



Kuressaare

10.03.2020 nr 2-3/492

Tagaranna külas Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavolikogu 26. oktoobri 2018. a otsusega nr 1-3/102 algatati Tagaranna külas Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksusel (katastritunnus 48301:001:0120, pindala 5,77 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega) detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks oli algatamisel Uuekõrtsi-Tõnsu katastriüksuse jagamine elamumaa kruntideks, maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse andmine elamute ja abihoonete ehitamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehti Ninase panga teeni (u 32-54 m Ninase pangast).

Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavolikogu 29. augusti 2019. a otsusega nr 1-3/96. Keskkonnaamet keeldus 14. novembri 2019. a kirjas nr 7-13/19/15048-4 planeeringulahenduse alusel ranna ehituskeeluvööndit vähendamast, kuna oli seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus on vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega. Planeeringulahendus kahjustab looduskooslusi, kuna hoonete, teede ja tehnovõrkude rajamiseks raadatakse rohevõrgustiku osaks olev metsaala ja hoonestatakse looduslik rohumaad, alal on võimalik ehitada väljapoole ranna ehituskeeluvööndit, tegevus ei ole kooskõlas piirkonna asustusstruktuuriga.

Tulenevalt Keskkonnaameti seisukohast muudeti planeeringulahendust: 7 elamukrundi asemel planeeritakse 4 elamukrunti, mis jäävad ranna ehituskeeluvööndist väljaspoole. Samuti muudetakse sellest tulenevalt juurdepääsutee lahendust.

Krundid positsioonidega 1, 2 ja 3 jäävad ehitusõigusega maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusteks.

Kruntidele positsioonidega 4, 5, 6 ja 7 on planeeritud hoonestusala ja ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks. Igale krundile on lubatud ehitada kuni 3 hoonet (1 elamu ja kuni 2 abihoonet), elamu maksimaalselt 150 m² ja kokku lubatud suurim ehitisealune pindala 250 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on põhihoonel 8 m (2 korrust) ja abihoonel 5 m (1 korrus).

Juurdepääs planeeringualale on riigi kõrvalmaanteelt nr 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna ning sealt edasi kohalikult teelt nr 4830159 Tagaranna-Jaha-Merise. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata Tagaranna-Jaha-Merise tee avalikuks kasutamiseks. Moodustatavatele kruntidele juurdepääsuks on kavandatud uue tee rajamine Tagaranna-Jaha-Merise teelt Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksuse keskele. Juurdepääsuteed kruntidele rajatakse vastavalt kehtivatele normidele- vähemalt 3,5 m laiused. Kruntidele pos nr 5 ja 6 pääseb kruntide pos nr 4 ja 5 rajatavat erateed mööda, millele seatakse tasuta ja tähtajatu sõiduteeservituut kinnistute igakordsete omanike kasuks. Juurdepääsuteed rajada olemasolevatele raiesmikele ja lagedamatele aladele, säilitades maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Teede katendkihtide valik ja täpne asukoht lahendatakse ehitusprojektiga. Parkimine on lahendatud krundil.

Olemasolev haljastus säilitatakse maksimaalselt. Ninase panga tee ja mere vahel olev mets säilitatakse. Lageraie ehitamiseks on lubatud vaid hoonete alla jääval alal. Raieliikideks ülejäänud alal võib olla: valikraie - maks. 10% tagavarast, harvendusraie - maks. 15% tagavarast või sanitaarraie. Raided ei tohi ületada 30% krundi piirides kasvava metsa mahust.

Kavandavate elamute joogivesi on lahendatud lokaalselt rajatavate puurkaevude baasil, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 5 m³/ööpäevas (keskmine ühepere veetarbimine on maksimaalselt 10 m³ kuus, see on 0,3 m³/ööpäevas). Ühe krundi tarbeks rajatud kaevule kehtib 10 meetrine kaevu hooldusala. Võimalusel võivad krundiomanikud kokku leppida ja rajada ühise puurkaevu koos pumplaga.

Reovee puhastamine lahendatakse tulenevalt maapinna kõrgustest ja kujadest 2 reoveepuhastussüsteemi kruntidele pos nr 4 ja 7. Nimetatud reoveepuhastussüsteemid on kavandatud 1 kuni 3 krundi teenindamiseks. Ühiste reoveepuhastussüsteemide (biopuhasti+imbväljak) kavandamine tuleneb asjaolust, et planeeritavale alale ei ole lähtuvalt maapinna kõrgusmärkidest ning nõutavatest kujadest võimalik mahutada igale krundile eraldi imbväljakut. Lubatud on ka kogumismahutite paigaldamine.

Planeeringualal kehtib Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneering, kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a otsusega nr 7 (edaspidi nimetatud *osaüldplaneering*), mille kohaselt on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks kaitsehaljastuse ja suvilate/puhkehaljasmaa ning detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Detailplaneering algatati üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna, kuna detailplaneeringuga tehti esialgu ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Kuna Keskkonnaamet ei nõustunud ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega, siis muudetud detailplaneeringu lahendusega ei muudeta ranna ehituskeeluvööndi ulatust ega maa kasutamise juhtotstarvet, mistõttu kehtestatav detailplaneeringu lahendus on osaüldplaneeringuga kooskõlas.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused:

1. Päästeametilt 09. juulil 2019. a nr 7.2-3.4/7886-2;
2. Keskkonnaametilt 14. veebruaril 2020. a nr 6-2/19/10358-5.

Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 20. september kuni 20. oktoober 2019. a ja avalik arutelu 29. oktoobril 2019. a kell 16.00.

Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 2. septembri 2019. a kirjaga nr 5-2/5591-1, teade ilmus 05. septembri 2019. a ajalehes Saaremaa Teataja ja Saarte Hääl. Samuti oli avalikustamise teade Saaremaa valla kodulehel.

Avalikul arutelul osales naaberkinnistu omanik, kes esitas avalikul väljapanekul vastuväiteid planeeringulahenduse kohta. Vastuväite sisuks oli 2 punkti:

1. läbi planeeringuala tuleb tagada juurdepääsutee Pärna kinnistule;
2. Pärna kinnistu lähedusse planeeritud imbväljak võib kahjustada kinnistu omaniku huve.

Vastuväidetele vastas Saaremaa vallavalitsus (edaspidi *vald*) 28. oktoobril 2019. a kirjaga nr 5-2/5591-3, kus toodi välja, et:

1. juurdepääsu tagamine läbi planeeringuala saab toimuda planeeringuala omanike nõusolekul, kuid seda nõusolekut vallale teadaolevalt ei ole;
2. imbsüsteemi asukoht planeeringujoonisel on tinglik ning projekteerimise käigus võib muutuda nii imbsüsteemi asukoht kui reovee käitlemise tehnoloogiline lahendus tervikuna. Detailplaneeringu seletuskirjas täpsustatakse naabrite kooskõlastuse vajadust.

Kuna planeeringulahendus muutus, esitas vald 31. jaanuaril 2020. a kirjaga nr 5-2/629-1 detailplaneeringu uuesti naaberkinnistu omanikule arvamuse avaldamiseks, kes määratud tähtjaks oma arvamust ei avaldanud. Juurdepääsutee osas ei ole maaomanikud omavahel kokkulepet sõlminud ning kuna Pärna katastriüksuse lähedusse enam imbsüsteemi ei planeerita, ei ole vastuväidetel enam alust.

Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneering on saanud vajalikud kooskõlastused ja nõuetekohaselt avalikustatud. Planeerimisseaduse § 138 lõike 2 kohaselt ei kohaldata detailplaneeringule Rahandusministeeriumi järelevalvet, kui detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avalikul väljapanekul ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust või kõik avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused on arvesse võetud. Kehtestatav Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneering on kooskõlas kehtiva Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneeringuga. Detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitas arvamuse naaberkatastriüksuse omanik, mida Saaremaa vald ei arvestanud. Detailplaneeringu muudetud lahendus esitati samale isikule uuesti arvamuse avaldamiseks. Kuna määratud tähtjaks täiendavalt arvamust ei esitatud ja arvestades seda, et detailplaneeringu lahendust muudeti selliselt, et imbsüsteemi naaberkatastriüksuse lähedusse ei planeerita, mis oli vastuväite aluseks, siis loeb Saaremaa vald, et kodanikul ei ole vastuväiteid detailplaneeringu muudetud lahendusele. Eeltoodust tulenevalt puudub vajadus detailplaneeringu Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks esitamiseks ja detailplaneeringu võib kehtestata.

Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamiseks sõlmiti 04. märtsil 2020. a leping nr 2-7.7/65-1.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 4.14 viiakse detailplaneering ellu järgmiselt:

1. Kinnistu kruntimine ja servituutide seadmine;
2. Olemasolevate teede renoveerimine ning avalikuks kasutamiseks määramine;
3. Uute juurdepääsuteede rajamine vastavalt detailplaneeringule ja nendele servituudi seadmine;
4. Vajalike kommunikatsioonide rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
5. Hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba).

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Kehtestada Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ poolt koostatud Tagaranna külas Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneering (töö nr T-2136), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringukohase juurdepääsutee, tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamine tagatakse vastavalt 04. märtsil 2020. a sõlmitud lepingule nr 2-7.7/65-1.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Kallas
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Liis Juulik
vallasekretär