



KORRALDUS

Kuressaare

22.03.2022 nr 2-3/421

Ninase külas Lambakivi detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsuse 20. novembri 2018. a korraldusega nr 2-3/1427 algatati Ninase külas Lambakivi detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Ninase külas ja hõlmab Lambakivi katastriüksust (katastritunnus 48301:001:0152, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,56 ha).

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala jagamine elamumaa kruntideks ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete rajamiseks. Lisaks antakse põhimõtteline lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, liikluskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringuala suurus on 2,56 ha.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse 5 üksikelamumaa krunti. Kavandatavate katastriüksuste sihtotstarve on elamumaa.

Suurim lubatud hoonete arv krundil on 3 (1 põhihoone ja 2 abihoonet), suurim lubatud ehitisealune pind 350 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on põhihoonel 8 m ja abihoonel 5,5 m.

Juurdepääs planeeritavatele elamukruntidele on planeeritud Tõlli-Mustjala-Tagaranna maanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu, mis asub Poltsina kinnistul riigitee km 30,473. Maakasutusõigus tagatakse realservituudi seadmisega planeeritud kruntide POS1-POS5 kasuks tee rajamiseks vajaliku maa ulatuses (ca 8 m). Planeeringualas juurdepääsutee jaoks eraldi krunti ei moodustata, ka seal lahendatakse juurdepääsu õigus igale elamukrundile servituudilepingu alusel. Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud servituudi asukoht ja tee põhimõtteline lahendus. Tee täpne laius ja lahendus määratakse edaspidise projektiga.

Reovee puhastamise protsessi tehnoloogiliseks viisiks on planeeritud biopuhasti+imbväljak, mis tähendab, et bioloogiliselt puhastatud heitvesi immutatakse pinnasesse. 5 elamukrundi peale on planeeritud 2 biopuhastit, seega eeldatav ärajuhitava reovee hulk iga süsteemi puhul jääb alla 5 m³/ööp. Põhijoonisel on näidatud puhastite ja immutusalaade võimalikud asukohad arvestusega, et puhasti kuja on 5 m, immutusala kuja 10 m ja et heitvesi immutatakse planeeritud puurkaevudest 60 m kaugusele. Nii puurkaevude kui imbväljakute lõplikud asukohad määratakse edaspidise projekteerimise käigus (põhijoonisel näidatud asukohad illustreerivad rajatiste põhimõttelist ruumivajadust). Biopuhastitele ja kanalisatsioonitrassidele seatakse vastavad tasuta servituudid või isiklik kasutusõigus igakordsete krundiomanike kasuks. Konkreetsete lahendused lähtuvalt reoveekäitlussüsteemi reovee koormusest, asukohast, ehituslikest tingimustest ja suublast tuleb süsteemide vastava erialaspetsialistist projekteerijaga enne puhastussüsteemi rajamist läbi arutada ja analüüsida, kas on võimalik antud piirkonnas süsteem rajada. Juhul, kui selgub, et antud lahendus pole siiski võimalik, tuleb reovee kogumine lahendada kogumismahutitega.

Planeeringuala veega varustamiseks on planeeritud kaks puurkaevu, millest üks tagab kolme uue krundi veevarustuse ja teine tagab kahe krundi veevarustuse. Puurkaevudele ning veetrassidele määratakse vastavad tasuta servituudid kruntide igakordsete omanike kasuks.

Uutele elamukruntidele juurdepääsutee rajamiseks seatakse reaalservituut Poltsina kinnistu põhjapoolsesse serva jäävale mahasõidule ja maa-alale, mis on vajalik tee rajamiseks Poltsina kinnistult planeeringualani (ca 8 m laiusele koridorile). Põhijoonisel (joonis 4) on näidatud tee ning servituudi põhimõtteline asukoht. Planeeringuala sisesele planeeritud teele seatakse servituut kõikide elamukruntide kasuks.

Servituudid tuleb seada kõikidele Elektrilevi OÜ trassidele ja rajatistele kaitsevööndi ulatuses.

Servituudid seatakse vajadusel ka vee ja reovee rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (teisel krundil paiknevat rajatist kasutava krundi kasuks). Seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal on Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a otsusega nr 7 kehtestatud Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*), millega on kogu üldplaneeringu ala määratletud tervikuna detailplaneeringu kohustusega alana. Seega on detailplaneeringu koostamine vajalik planeerimisseaduse § 125 lg 2 alusel.

Planeeringualal on üldplaneeringu kohaselt Läänemere ranna ehituskeeluvöönd kuni Tõlli-Mustjala-Tagaranna maanteeeni ja Lambakivi katastriüksus asub seega väljaspool Läänemere ranna ehituskeeluvööndit.

Maakasutuse juhtotstarbeks planeeringualal on üldplaneeringus määratud osaliselt väikeelamute maa/puhkehaljasmaa (tähis EV/HM) ning kaitsehaljastuse ala (tähis HK). Kuna antud asukohas hõlmab kaitsehaljastuse ala osaliselt Rööna, Seebi, Lambakivi, Uuemaa, Poltsina, Põdra ja Kiuna kinnistuid ning täielikult hõlmab Laagri ja Metsa kinnistuid, leiab Saaremaa Vallavalitsus, et kaitsehaljastuse ala osas ei ole muutus tervikuna ulatuslik. Samasugust käsitlust toetab ka Mustjala valla varasem praktika. Seega ei toimu detailplaneeringuga üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ja detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringut planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 mõistes.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla kodulehel, maakonnalehes 28.11.2018 ja vallalehes Saaremaa Teataja 06.12.2018. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade 27.11.2018. Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 27.11.2018 kirjaga nr 5-2/8052-1.

Detailplaneeringu kooskõlastamine:

1. Päästeamet 11.10.2021 kirjaga nr 7.2-3.4/8071-2 keeldus detailplaneeringule kooskõlastuse andmisest tuleohutuse seaduse § 23 lg 2 ja § 24 lg 4 alusel, kuna välise kustutusvee tagamise lahendus ei ole kooskõlas siseministri 18.02.2021 määruses nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ sätestatuga kauguse osas. Detailplaneeringu lahendust korrigeeriti ja Päästeamet andis kooskõlastuse 25.10.2021 kirjaga nr 7.2-3.4/8071-4 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2284-2021-2);
2. Transpordiamet jättis detailplaneeringu 25.10.2021 kirjas nr 7.1-2/21/11170-5 toodud märkuste alusel kooskõlastamata ehitusseadustiku § 99 lg 3 ja planeerimisseaduse § 126 lg 1 punkti 4 alusel. Detailplaneeringu lahendust korrigeeriti ja Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu 19.11.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/11170-9.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (25.10.2021 kooskõlastus nr 4803301793).

Planeeringulahendus saadeti arvamuse avaldamiseks planeeringuala naabritele 04.10.2021 kirjaga nr 5-2/5382-1. Määratud tähtjaks menetlusosalised arvamust ei avaldanud.

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 14. detsembri 2021. a korraldusega nr 2-3/1949 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 21.01 kuni

03.02.2022. Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 27.12.2021 kirjaga nr 5-4/7225-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 31.12.2021 maakonnalehes Meie Maa, 06.01.2022 vallalehes Saaremaa Teataja ja 22.12.2022 valla kodulehel. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 08.02.2022 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

D. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust.

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

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vald sõlminud huvitatud isikuga 10.03.2022 lepingu nr 2-7.7/46-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, § 135 lõike 1 punkti 1 ja § 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 Ninase külas Lambakivi detailplaneering (Ruumi Grupp OÜ töö nr DP-21/09-2018, toodud käesoleva korralduse lisana) eesmärgiga planeeringuala jagamine elamumaa kruntideks ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine ühepereelamute ja abihoonete rajamiseks.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 16 järgmiselt:
 - 2.1. maa-ala jagamine kruntideks. Aadresside moodustamine. Juurdepääsuservituutide seadmine (nii Poltsina katastriüksusele kui ka moodustatavatele kruntidele, arendaja kohustus);
 - 2.2. tagatakse arendaja poolt maantee kaudu kruntidele juurdepääs (otsustatakse juurdepääsutee parameetrid ja ehitatakse tee välja, kandevõime vähemalt 26 tonni). Rajatakse elektritrassid kuni liitumiskilpideni;
 - 2.3. taotletakse vastavad load või esitatakse teatised hoonete ja tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks. Enne ehitusloa andmist tuleb vajadusel seada servituut vee- ja reovee rajatistele;
 - 2.4. vajadusel juurdepääsutee remont (kui on tekkinud kahjustusi ehitustegevuse käigus) ja lõpliku teekatte paigaldamine (arendaja või uute omanike poolt);
 - 2.5. hoonetele taotletakse kasutusload või esitatakse kasutusteatised.
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.

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)

Madis Kallas
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär