



## OTSUS

Kuressaare

27. jaanuar 2022 nr 1-3/10

### **Murika külas Merimetsa detailplaneeringu kehtestamine**

Saaremaa Vallavolikogu 25. jaanuari 2019. a otsusega nr 1-3/2 algatati Murika külas Merimetsa detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Saaremaa vallas Murika külas ja hõlmab Merimetsa katastriüksust (katastriüksuse tunnus 71401:001:0366, pindala 2,69 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse andmine elamu ja abihoonete ehitamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja – rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Detailplaneeringuga uusi krunte ei moodustata ja olemasoleva katastriüksuse piire ei muudeta. Planeeritava krundi kasutamise sihtotstarve on 80% looduslik maa (HL) ja 20% üksikelamu maa (EP), katastriüksuse sihtotstarbeks jääb 100% maatulundusmaa.

Detailplaneeringuga antakse ehitusõigus maksimaalselt 4 hoone ehitamiseks (1 elamu ja kuni 3 abihoonet, sh 1 olemasolev abihoone) maksimaalselt ehitisealuse pindalaga 350 m<sup>2</sup>. Hoone suurim lubatud kõrgus elamul on 8 m (2-korruselise) ja abihoonel 5 m (1-korruselised).

Merimetsa katastriüksusel on olemasolev liitumine elektrivõrguga.

Planeeritava Merimetsa katastriüksuse veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevu baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m, kuna vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m<sup>3</sup>/ööpäevas. Andmed täpsustatakse puurkaevu projektiga. Planeeringualal on tegemist keskmiselt kaitstud põhjaveega alaga. Sademevett võib juhtida otse maapinda, sealjuures pöörates tähelepanu, et sademevett ei tohi teadlikult juhtida naaberkinnistutele. Detailplaneeringu joonisel nr 3 “Põhijoonis tehnovõrkudega” on näidatud hoonestuse tarbeks 10 m<sup>3</sup> suuruse mahuga lekkekindla rooveemahuti soovituslik asukoht. Rooveemahuti lõplik asukoht täpsustub tehnilise eriprojektiga.

Juurdepääs planeeringualale on olemasoleva mahasõidu kaudu avalikus kasutuses olevalt Metsküla-Meiuste riigimaanteelt nr 21128 (katastritunnus 40301:001:0141) üle eraomandisse kuuluvate Tuhkana (katastritunnus 71401:001:0365) ja Tuhkana (katastritunnus 71401:001:1321) katastriüksuste kuni planeeritava Merimetsa katastriüksuseni. Merimetsa kinnistu kasuks on juurdepääsuservituut mõlema Tuhkana katastriüksuse osas seatud. Parkimine lahendatakse krundil.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringuala asub Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneeringu (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) alal. Üldplaneeringus ei ole Merimetsa katastriüksuse alale maakasutuse juhtotstarvet määratud ja tegemist on metsa, puistu või põõsastikuga ehk et üldplaneeringus on markeeritud olemasolev maatulunduslikust kasutusest tulenev olukord. Üldplaneeringuga ei ole Merimetsa katastriüksusel Läänemere ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringu elluviimiseks on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses (u 90 m kaugusel merepiirist). Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering planeerimisseaduse §

142 lõike 1 punkti 1 ja looduskaitseeaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt vastuolus üldplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Läheduses on Hendriku ja Tuhkana-Ranna katastriüksustel olemasolevad elamud abihoonetega, mistõttu planeeritav elamu sobitub lähipiirkonna maakasutusse.

Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud, kuna planeeringuala naabrite (Tuhkana-Ranna ja Hendriku katastriüksustel) hoonestus on rajatud kehtivast rannajoonest ca 100-150 m kaugusele. Hoonestuse rajamisel on arvestatud ehitamiseks sobilike looduslike tingimuste ja suhteliselt kõrge reljeefiga merepinna suhtes. Planeeringualast ca 400 m põhja pool asub elamumaadega arenduspiirkond, kus ehituskeeluvööndit on vähendatud 100 meetrini rannajoonest. Tulenevalt lähipiirkonna olemasolevatest ja planeeritavast hoonestusest, sobitub Merimetsa kinnistul kavandatav tegevus väljakujunenud hoonestustrigiga rannikualal.

### **C. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla kodulehel, maakonnalehes Saarte Hääl 31.01.2019 ja vallalehes Saaremaa Teataja 07.02.2019. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded teavitati detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest 30.01.2019. Menetlusosalisi teavitati kirjalikult 30.01.2019. a kirjaga nr 5-2/577-1.

Rahandusministeerium 04.03.2019. a kirjas nr 14-11/933-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 12.05.2021. a kirjaga nr 5-2/2850-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati lisaks valla kodulehel, maakonnalehes Meie Maa 12.05.2021 ja vallalehes Saaremaa Teataja 20.05.2021.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 03.06-03.07.2021, materjalidega sai tutvuda valla kodulehel ja vallamajas Tallinna tn 10. Avalik arutelu toimus 15.07.2021 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10. Avaliku väljapaneku ja arvamuse avaldamise aja jooksul ettepanekuid ega küsimusi ei laekunud ning avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused:

- 1) Päästeametilt 20.05.2021 kirjaga nr 7.2-3.4/3889-2 (kooskõlastus registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2091-2021-2);
- 2) Keskkonnaametilt 09.06.2021 kirjaga nr 6 2/21/10389-2. Keskkonnaameti märkuste alusel on detailplaneeringut korrigeeritud.

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavolikogu 27. augusti 2021. a otsusega nr 1-3/46 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 17.09-16.10.2021. Avalikust väljapanekust teatati menetlusosalistele 01.09.2021. a kirjaga nr 5-2/4590-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 01.09.2021 maakonnalehes Meie Maa, 02.09.2021 vallalehes Saaremaa Teataja ja valla kodulehel. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud.

Saaremaa vald esitas 08.09.2021 kirjaga nr 5-2/4794-1 Keskkonnaametile taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Keskkonnaamet andis 05.11.2021. a kirjaga nr 7-13/21/19142-3 tingimusliku nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet andis nõusoleku Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Merimetsa detailplaneeringu joonisel 3 „Põhijoonis tehnoorkudega“ (kuupäev 07.01.2021) näidatud hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses, seda tingimusel, kui hoonestusalal muudetakse hoonete paigutust nii, et elamu on kavandatud seadustatava hoone asukohas ja abihooned hoonest idapoole. Detailplaneeringu lahendust on Keskkonnaameti tingimusest lähtuvalt muudetud.

## D. KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu esitati 16.11.2021. a kirjaga nr 5-2/6333-1 heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. Rahandusministeerium oma 29.12.2021. a kirjaga nr 14-11/8028-2 andis detailplaneeringule heakskiidu.

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

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vald sõlminud huvitatud isikuga 23.12.2021 halduslepingu nr 2-7.7/314-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 3 lõike 5, § 124 lõike 10, § 139 lõike 1 ja § 142 lõiked 1 ja 2 ning § 91 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Murika külas Merimetsa detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo töö nr 10-20-DP, toodud käesoleva otsuse lisana) eesmärgiga maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse andmine elamu ja abihoonete ehitamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 10 järgmiselt:
  - 2.1. juurdepääsutee rekonstrueerimine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
  - 2.2. tehnovõrkudele, elamule ja abihoonetele ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule;
  - 2.3. hoonete ja tehnovõrkude ehitus;
  - 2.4. hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
3. Otsus jõustub teatavastegemisest.
4. Otsus on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Tamkivi

vallavolikogu esimees