

## SELETUSKIRI

Saaremaa Vallavalitsuse korralduse „Laratsi II detailplaneeringu algatamine“ juurde

### 1. Õigusakti vastuvõtmise põhjendused

#### 1.1. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala hõlmab Kugalepa külas Laratsi katastriüksust (katastriüksuse tunnus 48301:001:0180, pindala 7,69 ha 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Planeeringualaga piirnevad järgmised maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused: Käsperi (katastriüksuse tunnus 48301:001:0193, pindala 12,8 ha), Matsi (katastriüksuse tunnus 48301:001:0205 pindala 3,78 ha), Otsa-Kao (katastriüksuse tunnus 48301:001:0292 pindala 13,57 ha), Laine (katastriüksuse tunnus 48301:001:0293, pindala 1,64 ha), Airika (katastriüksuse tunnus 48301:001:0294, pindala 1,79 ha), Raime (katastriüksuse tunnus 48301:001:0645, pindala 9,52 ha).

Juurdepääs planeeringualale on Tõlli-Mustjala-Tagaranna maanteelt Kugalepa külatee kaudu.

Laratsi katastriüksus on valdavalt kaetud segametsaga, osa on lage, esineb osalist kraavitust. Ehitisregistri andmetel ehitised ja rajatised ning kommunikatsioonid puuduvad.

#### 1.2. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal on Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 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 (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 125 lg 2 alusel.

Üldplaneeringu seletuskirja pt 4.2 kohaselt on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel ja sadamaaladel, ülejäänud aladel tuleb säilitada rohumaad, karjamaad, metsamaad või lookooslused. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Laratsi maaüksus looduslikul haljasmaal (planeeringujoonisel tähisega HL) ja ei ole määratud ehitusalaks, seega ehitustegevus ei ole seal lubatud. Ehitustegevuse lubamiseks tuleb planeeringuala muuta ehitusalaks ehk maakasutuse juhtotstarve väikeelamute jaoks (planeeringujoonisel tähisega EV).

Detailplaneeringu algatamise taotluse juures oleva eskiislahenduse kohaselt soovitakse kokku moodustada 3 eraldi katastriüksust, millest 1 on maatulundusmaa sihtotstarbega ehitusõiguseta krunt suurusega 6,21 ha ja 2 on elamumaa sihtotstarbega krunti kumbki 7400 m<sup>2</sup> ja lubatud maksimaalne ehitisalune pind 500 m<sup>2</sup>. Seega kokku on vaja ca 1,5 ha suuruse ala juhtotstarvet muuta ja sellest omakorda hoonestatakse maksimaalselt kokku 1000 m<sup>2</sup>. Kogu Ninase poolsaarel üldplaneeringuga määratud loodusliku haljasmaa pindala on kokku u 255 ha, millest moodustab Laratsi II detailplaneeringuga planeeritavate elamukruntide pindala u 0,60%.

Seega ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul tegemist ulatusliku juhtotstarbe muutmisega ja algatatava detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringut planeerimisseaduse § 142 lg 1 p1 mõistes. Eeltoodust tulenevalt algatab Saaremaa Vallavalitsus Laratsi II detailplaneeringu kui üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu.

#### 1.3. Kehtiv detailplaneering

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

#### **1.4. Planeeringu lahendusettepanek**

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine ning sidumine olemasolevatega, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Planeeritakse ühte maatulundusmaa sihtotstarbega ehitusõiguseta krunti ja kahte elamukrunti 1 elamu ja 3 abihoone ehitamise õigusega. Elamu suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m<sup>2</sup>, abihoone suurim ehitisealune pind on 100 m<sup>2</sup>, kokku kummalgi elamukrundil ehitisalust pinda maksimaalselt 500 m<sup>2</sup>. Elamud rajatakse kuni 2-korruselised, maksimaalse harja kõrgusega 9,0 m, abihooned rajatakse eluhoonetest madalamad. Ehitus- ja viimistlusmaterjalideks valida looduslikud materjalid ja looduslähedased värvitoonid. Piirded rajada vajadusel, soovitatavalt looduslähedased kivi- ja puitaiad.

Elektriühendus planeeritakse vastavalt Elektrilevi liitumistingimustele. Veevarustus lahendatakse lokaalselt puurkaevudega ja kanalisatsioon lokaalselt.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt (nr 21101) kohaliku maantee Kugalepa külatee (4830051) kaudu. Vajadusel seatakse servituut. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Täpsem ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus ning liikluskeem lahendatakse detailplaneeringuga.

#### **1.5. Detailplaneeringu eskiisi menetlus**

Huvitatud isik esitas 29.05.2019 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse Laratsi katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 29.05.2019 kirja nr 5-2/3860-1 all).

Detailplaneeringu algatamise taotlus koos eskiislahendusega vaadati läbi Saaremaa Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakonna ning keskkonnaosakonna poolt.

Saaremaa Vallavalitsus analüüsis detailplaneeringu taotlusega soovitud maakasutuse sihtotstarbe muutmist ja elamuala sobivust planeeringuala ümbruskonda. Laratsi katastriüksuse naaberkatastriüksused on hoonestamata põllu- ja metsamaad maatulundusmaa sihtotstarbega. Kuid läheduses, u 500 m kaugusel planeeringualast, on Kugalepa küla hoonestus Jüri (48301:001:0510), Sepa (48301:001:0212), Laratsitalu (48301:001:0177), Andruse (48301:001:0509) ja Matsi (48301:001:0201) katastriüksustel. Saaremaa Vallavalitsus leiab, et kuigi Laratsi katastriüksus ei ole teadaolevalt olnud ajalooliselt hoonestatud, on kahe elamukrundi planeerimine antud asukohta Kugalepa küla hoonestuse loogiline jätkamine. Lähtuvalt kinnistu suurusest ei kahjustata hoonestusalade rajamisega loodusliku haljasmaa domineerimist.

27.06.2019 on sõlmitud haldusleping Saaremaa Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks.

#### **1.6. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise**

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik. KeHJS § 33 lg 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust või koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või p 3 sätestatud juhul. Laratsi II detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks nimetatud KeHJS § 6 lg 2 ega KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruses. Algatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga, kuna moodustatavad elamukrundid vastavad

üldplaneeringuga määratud minimaalsele krundi suurusele ja detailplaneeringuga ei muudeta ulatuslikult üldplaneeringuga määratud maakakasutust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Tulenevalt eelnevast ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega eelhinnangu koostamine ja algatamise kaalumise vajalik.

## **2. Milliste õigusaktidega on küsimus reguleeritud**

Vastavalt PlanS § 128 lg 1 algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018.a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2 alusel on üldplaneeringuga kooskõlasta oleva detailplaneeringu algatamine, koostamise korraldamine, vastuvõtmine ja kehtestamine delegeeritud vallavalitsusele.

## **3. Milliseid valla õigusakte on vaja kehtetuks tunnistada või muuta antud õigusakti vastuvõtmisel**

Õigusakti vastuvõtmisega ei ole vaja õigusakte kehtetuks tunnistada.