



Kuressaare

08.09.2020 nr 2-3/1584

Kugalepa küla Laratsi II detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 28. juuni 2019. a korraldusega nr 2-3/1162 algatati Kugalepa külas Laratsi II detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Planeeringuala asub Saaremaa vallas Kugalepa külas ja hõlmab Laratsi katastriüksust (katastriüksuse tunnus 48301:001:0180, pindala 7,69 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelanute 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.

Detailplaneeringuga moodustatakse Laratsi katastriüksusest 2 maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust, mõlemale antakse ehitusõigus 4 hoone ehitamiseks (1 elamu + 3 kõrvalhoonet, sh 0-60 m² ehitisaluse pinnaga hooned). Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on kokku 500 m², sh elamu maksimaalselt 200 m² + abihooned maksimaalselt 3x100 m². Lubatud hoone suurim kõrgus elamul on 9 m (2 korrust) ja kõrvalhoonetel 6 m (1 korrus).

Detailplaneeringu algatamisel koostatud lähteseisukohtade kohaselt on territooriumi kruntideks jaotus 2 elamukrunti ja 1 maatulundusmaa krunt, krundi sihtotsarve võib olla elamumaa ja/või maatulundusmaa. Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel leiti, et otstarbekas on jagada maauksus kaheks suuremaks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks, neist mõlemale määratakse hoonestusalad ja antakse ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks ning eraldi ehitusõiguseta maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust ei moodustata. Vastuvõetava detailplaneeringu lahendus on seega kooskõlas lähteseisukohtadega, kuna elamukruntide arv vastab lähteseisukohtades tooduga.

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101 (katastritunnus 48301:002:0429) üle Kugalepa külatee (katastritunnus 48301:001:0507). Kugalepa külatee on avalikus kasutuses munitsipaalomandis olev teemaa. Moodustatavatele kruntidele juurdepääsuks on kavandatud rajada kruuskattega 3,5 meetri laiune tee, mille lõppu on kavandatud kruuskattega ümberpööramiseks pääste- jm rasketehnikale. Krundile positsiooniga 2 juurdepääsu tagamiseks nähakse detailplaneeringuga ette juurdepääsuservituudi seadmise vajadus. Parkimine lahendatakse krundil.

Veevarustus planeeritakse lahendada rajatava ühise puurkaevuga. Reovesi puhastatakse biopuhastites, kuna ala asub kaitsmata põhjaveega alal, või kui kinnistu kasutamine on pigem hooajaline ja kinnistu kasutusintensiivsus ei taga biopuhasti tõrgeteta tööd, on lubatud reoveed

koguda lekkekindlatesse sertifitseeritud reoveekogumismahutitesse. Planeeringujoonisel on näidatud biopuhastite soovitatavad asukohad, lõplikud asukohad selguvad projekteerimise käigus arvestades keskkonnakaitset nõudeid.

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 (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 125 lg 2 alusel. Üldplaneeringu seletuskirja p 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), seega ehitustegevus ei ole seal lubatud. Ehitustegevuse lubamiseks tuleb planeeringuala maakasutuse juhtotstarve muuta väikeelamute maaks (planeeringujoonisel tähisega EV). Kogu Ninase poolsaarel üldplaneeringuga määratud loodusliku haljasmaa pindala on kokku u 255 ha, millest moodustab Laratsi II detailplaneeringuga planeeritavate hoonestusalade pindala u 0,60%. Seega ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul tegemist ulatusliku juhtotstarbe muutmisega ja detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringut PlanS § 142 lg 1 p 1 mõistes. Ka ehitustingimuste osas vastab detailplaneering üldplaneeringule.

Detailplaneering on saanud kooskõlastuse Päästeametilt 25.08.2020 nr 7.2-3.4/7964-2, kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 1732-2020-2. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (17.06.2020, kooskõlastus nr 3235825601). Planeeringulahendus saadeti arvamuse avaldamiseks planeeringuala naabritele 30.06.2020 kirjaga nr 5-2/3510-1. Määratud tähtjaks menetlusosalised arvamust ei avaldanud.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 10 järgmiselt:

1. teostada maakorraldustoimingud – Laratsi katastriüksuse jagamine kaheks iseseisvaks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks;
2. moodustatud kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (juurdepääsuservituudid/isiklikud kasutusõigused) seadmine;
3. juurdepääsutee rajamine (vajadusel olemasoleva mahasõidu rekonstrueerimine);
4. elamutele ja/või abihoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatis esitamine;
5. elamute ja abihoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine;
6. elamutele ja abihoonetele ning tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatis esitamine.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, 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. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Kugalepa külas Laratsi II detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo töö nr 04-19-DP), mille eesmärgiks on määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete püstitamiseks.
2. Avaldada teade detailplaneeringu avalikust väljapanekust Saaremaa valla infolehes Saaremaa Teataja ja Saaremaa valla veebilehel www.saaremaavald.ee.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

4. Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast.

/allkirjastatud digitaalselt/

Mikk Tuisk
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes