



Kuressaare

26.01.2021 nr 2-3/83

### **Kugalepa küla Laratsi II detailplaneeringu kehtestamine**

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 71401:001:1061, pindala 7,69 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

#### **A. Detailplaneeringu eesmärk**

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.

#### **B. Kehtestamisele esitatud detailplaneeringu sisu**

Detailplaneeringuga moodustatakse Laratsi katastriüksusest 2 katastriüksust, mõlemale antakse ehitusõigus 4 hoone püstitamiseks (1 elamu + 3 kõrvalhoonet, sh 0-60 m<sup>2</sup> ehitisaluse pinnaga hooned). Maksimaalne lubatud ehitisealune pind on kokku 500 m<sup>2</sup>, sh elamu 200 m<sup>2</sup> + abihooned 3x100 m<sup>2</sup>. 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 maaüksus kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks, neist mõlemale määratakse hoonestusalad ja antakse ehitusõiguse elamu ja abihoonete ehitamiseks ning eraldi ehitusõigusega maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust ei moodustata. Vastuvõetud ja kehtestatav detailplaneeringu lahendus on seega kooskõlas lähteseisukohtadega, kuna elamukruntide arv vastab lähteseisukohtades tooduga.

Juurdepääs planeeringualale on olemasolevalt Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101 (katastriüksuse tunnus 48301:002:0429) üle Kugalepa külatee (katastriüksuse tunnus 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 überpööramiseks kohad 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 keskkonnakaitselisi nõudeid.

### **C. Vastavus kehtivale üldplaneeringule**

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), seega ehitustegevus ei ole seal lubatud. Ehitustegevuse lubamiseks tuleb planeeringuala maakasutuse juhtotstarve muuta väikeelamute jaoks (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 planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 mõistes. Ka ehitustingimuste osas vastab detailplaneering üldplaneeringule.

### **D. Detailplaneeringu menetluse käik**

Detailplaneering on saanud kooskõlastuse Päästeametilt 25.08.2020 kirjaga nr 7.2-3.4/7964-2, kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 1732-2020-2.

Planeeringulahendus 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.

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 08. septembri 2020. a korraldusega nr 2-3/1584 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 02.-15.10.2020. Avalikust väljapanekust teatati menetlusosalistele kirjalikult 16.09.2020 kirjaga nr 5-2/5054-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 17.09.2020 vallalehes Saaremaa Teataja, 17.09.2020 maakonnalehes Saarte Hää! ja valla kodulehel. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul 22.10.2020 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

### **E. Kokkuvõte**

Kuna detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust, siis planeerimisseaduse § 138 lg 2 alusel ei ole detailplaneeringut vaja Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks esitada.

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

Saaremaa Vallavalitsus analüüsis detailplaneeringuga 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 (katastriüksuse tunnus 48301:001:0510), Sepa (katastriüksuse tunnus 48301:001:0212), Laratsitalu (katastriüksuse tunnus 48301:001:0177), Andruse (katastriüksuse tunnus 48301:001:0509) ja Matsi (katastriüksuse tunnus 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.

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 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 Kugalepa külas Laratsi II detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo töö NR 04-19-DP), mille eesmärgiks on määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete püstitamiseks.
2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused on vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktis 10 toodud ellurakendamise kavale järgmised:
  - 2.1. teostada maakorraldustoimingud – Laratsi katastriüksuse jagamine kaheks iseseisvaks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks;
  - 2.2. moodustatud kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (juurdepääsuservituudid/isiklikud kasutusõigused) seadmine;
  - 2.3. juurdepääsutee rajamine (vajadusel olemasoleva mahasõidu rekonstrueerimine);
  - 2.4. elamutele ja/või abihoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine;
  - 2.5. elamute ja abihoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine;
  - 2.6. elamutele ja abihoonetele ning tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine.
3. Detailplaneeringukohaste juurdepääsuteede, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine tagatakse vastavalt 18.11.2020 sõlmitud lepingule nr 2-7.7262-1.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
5. 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 korralduse teadasaamise päevast.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Mikk Tuisk  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Liis Juulik  
vallasekretär