



KORRALDUS

Kuressaare

03.11.2020 nr 2-3/1886

Tirbi küla Lahe detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsuse 13. augusti 2019. a korraldusega nr 2-3/1455 algatati Tirbi külas Lahe detailplaneering. Planeeringuala asub Saaremaa vallas Tirbi külas ja hõlmab Lahe katastriüksust (katastriüksuse tunnus 59201:005:0670, pindala 2,77 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

A. Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelandute ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, 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 Lahe katastriüksusest 2 katastriüksust, millele antakse ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks.

Kruntidele Pos 1 ja Pos 2 antakse ehitusõigus kuni 3 hoone ehitamiseks (1 elamu+2 kõrvalhoonet, k.a 20-60 m² ehitisealuse pinnaga hooned) maksimaalse ehitisealuse pinnaga 400 m². Lubatud hoone suurim kõrgus elamul on 8,5 m (2 korrust) ja kõrvalhoonetel 6 m.

Juurdepääs planeeringuala krundile Pos 1 on Vanamõisa-Laheküla teelt ja juurdepääs krundile Pos 2 on Laheküla-Tirbi teelt. Krunt Pos 2-le seada avalikult kasutatava tee servituut Laheküla-Tirbi tee osas krundi moodustamisel. Parkimine lahendatakse krundil. Vastuvõetud detailplaneeringu lahenduses oli Laheküla-Tirbi tee osas planeeritud eraldi transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Pos 3, kuid kuna ülejäänud Laheküla-Tirbi tee osas ei ole katastriüksust moodustatud ja peale avalikku väljapanekut laekunud arvamuse põhjal tekitab see segadust, siis on eraldi teemaa krundist loobunud ja krundile Pos 2 seatakse Laheküla-Tirbi tee osas avaliku kasutuse servituut.

Veevarustus planeeritakse lahendada rajatavate puurkaevudega. Reovesi kogutakse reoveekogumismahutitesse.

Planeeringualal on keelatud lageraie kogu krundi ulatuses ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine. Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede, parkimiskohtade ning tehnorajatiste alla jäävaid puid.

C. Vastavus kehtivale üldplaneeringule

Planeeringualal on Pihtla Vallavolikogu 13. oktoobri 2005. a määrusega nr 6 kehtestanud Pihtla valla rannaala üldplaneeringu (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Üldplaneeringu kohaselt on asub planeeringuala reserveeritud elamualal ning Tirbi poolsaare elamuala on määratud detailplaneeringu kohustusega alana. Seega on detailplaneeringu koostamine vajalik planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel. Tirbi poolsaare reserveeritud elamualal on üldplaneeringuga kehtestatud minimaalne krundi suurus 0,5 ha ja elamute vaheliseks miinimumkauguseks 75 m. Ranna ehituskeeluvöönd on Tirbi külas vähendatud üldplaneeringu alusel 100 meetrini. Kuna maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta, arvestatud on kehtiva ranna ehituskeeluvööndiga, moodustatavad elamumaakrundid on suuremad kui 0,5 ha ning elamute vaheline miinimumkaugus on tagatud, on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

D. Detailplaneeringu menetluse käik

Detailplaneering on saanud kooskõlastuse Päästeametilt 08.05.2020 kirjaga nr 7.2-3.4/4396-2. Päästeameti Lääne päästekeskus juhib kirjas tähelepanu asjaolule, et planeeringus viidatakse kustutusvee tagamise lahenduses EVS 812-6:2012 mõistes hajaasustusele, kus naaberkinnistute ehitiste vaheline kuja on 40 meetrit. Planeeringus on hoonestusalad planeeritud 5 meetri kaugusele kinnistu piirist, seega tulevikus võib see tuua kaasa naaberkinnistute omanikele kohustuse välja ehitada kustutusveehoidla, või piirata ehitusõiguse realiseerimist 35 meetri ulatuses kinnistu piirist. Kuna kehtivas üldplaneeringus on sätestatud elamute vaheliseks miinimumkauguseks 75 m, siis on hoonestusalad määratud arvestades miinimumkauguse tagamist. Päästeameti märkusest tulenevalt sätestatakse detailplaneeringu seletuskirja punktides 6.2 ja 7 tingimus krunt Pos 1 ja Kapa katastriüksuse omanike poolt ühise tuletõrje veevõtumahuti rajamiseks, juhul kui tuletõrje veevõtumahuti rajamise vajadus tekib.

Planeeringulahendus koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (11.05.2020 kooskõlastus nr 5722713551).

Planeeringulahendus saadeti arvamuse avaldamiseks planeeringuala naabritele 23.04.2020 kirjaga nr 5-2/2406-1. Määratud tähtjaks menetlusosalised arvamust ei avaldanud.

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 07. juuli 2020. a korraldusega nr 2-3/1263 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 10.-23.08.2020. Avalikust väljapanekust teatati menetlusosalistele 24.07.2020 kirjaga nr 5-2/3940-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 19.08.2020 vallalehes Saaremaa Teataja, 25.07.2020 maakonnalehes Saarte Hääl ja valla kodulehel. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud.

Peale avaliku väljapaneku lõppu laekus Saaremaa vallale 3 arvamust, millele Saaremaa vald vastas kirjalikult, kuid ei käsitle neid detailplaneeringu avalikustamise ajal esitatud vastuväidete ja arvamustena:

1. Saareaa OÜ (registrikood 14431413) poolt (kiri registreeritud Saaremaa valla dokumendihaldussüsteemis 25.08.2020 nr 5-2/3940-2), millele Saaremaa vald on vastanud 01.09.2020 kirjaga nr 5-2/3940-3. Arvamuse sisu ja Saaremaa valla vastused kokkuvõtvalt:
 - 1.1 kuna kehtiv Pihtla valla rannaalade üldplaneering Lahe katastriüksusel transpordimaa sihtotstarvet ette ei näe, aga krunt 3 osas määratakse transpordimaa, siis on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, sest muutub maakasutuse juhtotstarve.
Vastus: Tirbi poolsaar on Pihtla valla rannaala üldplaneeringuga reserveeritud elamumaa. Üldplaneeringus ei ole eraldi reserveeritud transpordimaad. Reserveeritud elamumaa kasutamiseks on vajalikud ka juurdepääsuteede ja erinevate tehnovõrkude või -rajatiste rajamine, mis on elamumaal lubatud ilma juhtotstarbe määramiseta. Lisaks ei oleks tegemist ulatusliku juhtotstarbe muutmisega, kuna krunt Pos 3 pindala on nii väike võrreldes reserveeritud elamumaa juhtotstarbe alaga.

- 1.2 Lahe detailplaneeringu vastuvõtmise korraldus ei vasta Lahe detailplaneeringu algatamise korraldusele, kuna lähteseisukohtade kohaselt moodustatakse 2 elumumaa või maatulundusmaa krunti, kuid vastuvõetud detailplaneeringu lahenduse kohaselt moodustatakse 3 krunti, neist 2 elumumaa ja 1 transpordimaa krunt.

Vastus: vastuvõetud detailplaneering ei ole vastuolus lähteseisukohtadega, kuna planeeritud on endiselt 2 elumukrunti. Lisaks on planeeritud transpordimaa krunt, kuna planeeringulahenduse käigus leiti, et otstarbekas on planeerida Laheküla-Tirbi tee osas eraldi krunt, kuna sellisel juhul ei ole elumumaakruntidel avaliku tee servituudi seadmise vajadust ning vajadusel saab transpordimaa krundi vallale üle anda, kuna tee osas seatakse niikuinii avaliku tee servituut. Tegemist on olemasoleva tee osas eraldi krundi moodustamisega, seega Saaremaa vald leiab, et see ei ole vastuolus lähteseisukohtadega.

- 1.3 arusaamatuks jääb, kas avaliku tee servituudiala ca 10 m on tulevase avaliku tee teaalune maa ja miks ei seata servituuti avaliku tee kaitsevööndile (30 m).

Vastus: Lahe detailplaneeringuga on ette nähtud avaliku kasutusega tee servituudi seadmise vajadus Laheküla-Tirbi tee osas, mis on planeeringujoonisel näidatud kogu moodustatava krunt 3 ulatuses. Samas on Lahe detailplaneeringu seletuskirja p 5 öeldud: „Servituutide täpne ulatus ja tingimused lepatakse kokku servituudilepingu seadmisel.“ Detailplaneering annab aluse 2 servituudi seadmiseks, kuid lõplik servituudiala laius ja servituudi tingimused selguvad seega servituudilepingu seadmisel. Tee kaitsevööndi ulatuses (30 m) ei ole mõistlik servituuti seada, kuna servituut seatakse vahetult teealuse ja tee hooldamiseks vajaliku maa-ala osa ja sellises ulatuses, mis koormaks omanikku võimalikult vähe. Tee kaitsevööndis toimuv tegevus tuleb niikuinii tee omanikuga kooskõlastada, millega saab tee omanik teekaitsevööndis tegevusi reguleerida.

- 1.4 ei ole põhjendatud elamu planeerimine avaliku tee teekaitsevööndisse, sest see võib segada avaliku tee turvalisust ja teehooldustöid ning puudub vastav uuring, analüüs või ekspertiis, mis kinnitaks, et elamu rajamine avalikust teest ca 7 m kaugusele on ohutu ja ei sega teehooldustöid.

Vastus: ehitusseadustiku § 72 lg 4 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel võib detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid ehitada tee kaitsevööndisse, kui see on lubatud detailplaneeringus. Antud juhul on kohalik omavalitsus leidnud, et hoonestusala planeerimine teekaitsevööndisse on liiklusohutuse seisukohast võimalik arvestades tee väikest liikluskoormust.

- 1.5. Lahe detailplaneeringu kooskõlastused on antud varasemale seletuskirjale ja planeeringujoonisele, kus on avaliku Laheküla-Tirbi tee teekaitsevöönd peale kandmata, mistõttu ei ole kooskõlastuse andjatel olnud arusaadav, et eluhoone krundil 2 soovitakse rajada avaliku tee teekaitsevööndisse.

Vastus: detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet, kelle pädevusalasse kuulub detailplaneeringu lahenduse vastavuse kontrollimine tuleohutusnõuetele, seega Päästeameti kooskõlastamise seisukohast ei ole oluline, kas hoone on planeeritud teekaitsevööndisse või mitte. Detailplaneeringulahendus on kohaliku omavalitsuse poolt vastu võetud vastava korraldusega.

- 1.6. Kokkuvõtteks on leitud, Lahe detailplaneering ei vasta algatamise korraldusele ja lähteseisukohtadele, on üldplaneeringut muutev ja puudub uuring Laheküla-Tirbi tee ohutuse ja tee korrashoiu võimalikkuse osas, kus elamu planeeritakse olemasolevast teest ca 7 m kaugusele.

Vastus: kokkuvõtteks leiab Saaremaa vald, et Lahe detailplaneering ei ole vastuolus detailplaneeringu algatamise korralduse ega lähteseisukohtadega, on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna ulatuslikku juhtotstarbe muutmist ei toimu ning kohalik omavalitsus on veendunud, et elamu planeerimine teekaitsevööndisse on liiklusohutuse seisukohast võimalik.

Kuna kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahenduses eraldi teemaa kinnistut ei planeerita ning krundile Pos 2 seatakse servituut tee avalikuks kasutamiseks, siis üldplaneeringuga reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta detailplaneeringuga isegi väikeses osas ning

detailplaneeringuga planeeritud kruntide arv vastab kinnitatud detailplaneeringu lähteseisukohtades toodud kruntide arvule.

2. Kapa katastriüksuse (katastriüksuse tunnusega 59201:005:0687) omanikult (kiri registreeritud Saaremaa valla dokumendihaldussüsteemis 25.08.2020 nr 5-2/3940-3), milles pöörati tähelepanu Päästeameti märkusele tuletõrje veevõtumahuti väljaehitamise võimalikule kohustusele. Seetõttu palus Kapa katastriüksuse omanik planeerida hooned võimalikult kaugele, et planeeritavate hoonete ja Kapa katastriüksuse piiri vahele jääks 40 m. Arvamusele vastas Saaremaa vald e- kirjaga ning arvamuse alusel tegi detailplaneeringu koostaja Kapa katastriüksuse omanikuga täiendavalt koostööd. Koostöö tulemusena sätestati detailplaneeringus tingimus, et juhul kui tuletõrje veevõtumahuti rajamise vajadus hoonete vahekauguse tõttu tekib, rajavad Krunt 1 ja Kapa katastriüksuse omanikud selle ühiselt. Tuletõrje veevõtumahuti asukoht lepitakse kokku projekteerimise käigus.

3. MTÜ Saaremaa põlisväärtuste kaitse seltsi (registrikood 80583501) poolt (kiri registreeritud Saaremaa valla dokumendihaldussüsteemis 25.08.2020 nr 5-2/5480-3), millele Saaremaa vald vastas 01.09.2020 kirjaga nr 5-2/5480-4. Arvamuse sisu ja Saaremaa valla vastused kokkuvõtvalt:

3.1 Lahe detailplaneering võib ohustada väärtuslike maastike kaitset.

Vastus: Saare Maakonnaplaneeringu joonis 2 kohaselt on Tirbi poolsaar väärtuslikul maastikul. Maakonnaplaneeringu seletuskirja p 3.1.1 kohaselt on kultuurilis-ajaloolise väärtusega maastike kasutustingimuseks mh, et uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri. Lahe detailplaneeringu lahenduse koostamisel ja kahe elamu ning abihoonete kavandamisel on arvestatud väljakujunenud ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri. Samuti on Pihla valla üldplaneeringuga reserveeritud Tirbi poolsaar elamualaks, millest võib järeldada, et elamuala reserveerimine ei kahjusta väärtuslikku maastikku ega lähe vastuollu väärtusliku maastiku tingimustega.

3.2 Lahe detailplaneering on vastuolus Kasti maastikukaitseala, Kasti lahe hoiuala ja Tulpe merikotka püsielupaiga kaitsekorralduskavaga, kuna näeb ette senise maakasutuse sihtotstarbe muutmist transpordimaaks.

Vastus: Kasti maastikukaitseala, Kasti lahe hoiuala ja Tulpe merikotka püsielupaiga kaitsekorralduskava punktis 3.2 on öeldud, et mõistlik on Tirbi säärele suunduvat autoliiklust piirata, lubades seda vaid maaomanikele ja veesõidukite veestamiseks. Kuna maaomanikule peab juurdepääs olema niikuinii tagatud, siis maakasutuse sihtotstarbe muutmine transpordimaaks olemasoleva Laheküla-Tirbi tee osas ei ole vastuolus kaitsekorralduskavaga. Lahe detailplaneeringuga ei kavandata avaliku kasutusega hoonestuse rajamist, mis märkimisväärselt suurendaks autoliiklust Laheküla-Tirbi teel.

Kehtestamiseks esitatud detailplaneeringu lahenduses eraldi teemaa kinnistut ei planeerita ning krundile Pos 2 seatakse servituut tee avalikuks kasutamiseks. Seega maakasutuse sihtotstarvet ega üldplaneeringuga reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta.

Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 02.09.2020 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10, kus osales lisaks kohaliku omavalitsuse esindajale detailplaneeringu koostaja ja 1 kodanik. Avalikul arutelul selgitati täiendavalt detailplaneeringu kohta laekunud arvamuste vastuseid. Täiendavaid vastuväiteid ei esitatud.

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.

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 Tirbi külas Lahe detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 451119), mille eesmärgiks on määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete püstitamiseks.
2. Korralduse punktis 1 nimetatud detailplaneeringu elluviimiseks vajalikud tegevused on vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktis 7 toodud ellurakendamise kavale järgmised:
 - 2.1. Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute kruntide moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel. Krunt Pos 2-le seada avalikult kasutatava tee servituut krundi moodustamisel.
 - 2.2. Hiljemalt enne ehitusloa väljastamist sõlmida Krunt Pos 1 ja Kapa kinnistu omanikel ühise tuletõrje veevõtumahuti rajamise kohta servituut.
 - 2.3. Planeeritavatele hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine, nende püstitamine ning kasutuslubade taotlemine. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
 - 2.4. Juhul, kui peale uue Saaremaa valla üldplaneeringu kehtestamist ei ole enam Tirbi külas nõuet tagada eluhoonete vaheline kaugus minimaalselt 75 m, siis võib Krunt Pos 2-le eluhoone rajada kogu planeeritud hoonestatava ala piires.
3. Detailplaneeringukohaste juurdepääsuteede, tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine tagatakse vastavalt 30. oktoobril 2020. a sõlmitud lepingule nr 2-7.7/237-1.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
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