



KORRALDUS

Kuressaare

27.07.2021 nr 2-3/1275

Neeme külas Reediku ja Möldri detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 13.10.2020 korraldusega nr 2-3/1782 algatati Neeme külas Reediku (katastriüksus katastritunnusega 30101:001:0049) ja Möldri (katastriüksus katastritunnusega 30101:001:0092) detailplaneering. Detailplaneeringu eesmärgiks on ühe olemasoleva talukoha taastamine ja lisaks 3 üksikelamu maa krundi planeerimine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, keskkonnaalaste tingimuste seadmine ning juurdepääsude määramine planeeritavatele kruntidele ja planeeringualaga piirnevale supelrannale. Planeeringuala suurus on ca 20 ha.

Detailplaneeringuga moodustatakse neli krundi. Igale krundile on planeeritud ehitusõigus pereelamu ja 2 abihoonete rajamiseks (maksimaalne hoonetealune pind 400 m²). Hoonestatava ala piires tohib rajada õueala. Õueala ei tohi olla suurem kui hoonestatav ala. Piirdeid tohib rajada ainult ümber õueala. Et vältida ulatuslikku kõrghaljastuse likvideerimist, peavad kõrvalhooned paiknema eluhoonele suhteliselt lähedal. Hooned projekteerida ja ehitada nii, et võimalikult vähe kahjustataks metsaalasid ning alustaimestikku. Väljaspool õueala, rajatavaid teid ja tehnorajatisi tuleb olemasolev puistu säilitada. Hoonestuse arhitektuursed lahendused kavandada vastavalt planeeringuala lähiümbruses välja kujunenud ehitustraditsioonidele (maksimaalne korruselisus 2, katusekalle 35 – 45 kraadi, elamu lubatud maksimaalne kõrgus 8,5 m). Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid tehismaterjale.

Juurdepääs kruntidele on lahendatud Kalmu-Kuralase-Neeme teelt mööda olemasolevaid pinnasteid. Olemasolevaid teid tuleb laiendada ja parendada, tee minimaalne laius 3,5 m. Tee kandevõime peab olema selline, et tagatud on pääste- ja prügiauto juurdepääs. Ümberpöörde koht tupikteede lõpus lahendada hoonestataval alal. Parkimine lahendada iga krundi hoonestataval alal vastavalt vajadusele. Möldri ja Reediku kinnistutest mere pool asub Neeme ühisranna kinnistu. Möldri ja Reediku kinnistute omanik teeb ettepaneku rajada olemasoleva juurdepääsutee äärde teelaiendusena avaliku kasutusega parkla. Parklast edasi on kavandatud avaliku kasutusega jalgrada, mille kaudu saavad külaelanikud ja külalised külastada Neeme ühisranda.

Kruntidele on kavandatud individuaalsed puurkaevud. Planeeritaval ala reovee ärajuhtimiseks on lubatud kaks võimalust: 1. Immutada heitvesi pinnasesse peale bioloogilist puhastamist. 2. Kruntidele paigaldada reoveekogumismahutid, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.

Vastavalt Kihelkonna valla üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) maakasutuse kaardile asub planeeringuala osaliselt puhke- ja virgestusmaal, rohevõrgustikus, kohaliku tähtsusega väärtuslikul maastikul ning ala piirneb supluskohaga, kuhu on üldplaneeringu järgi planeeritud avalik juurdepääs. Rohevõrgustikus tuleb vältida võrgustiku killustamist. Üldplaneering seab endise Kihelkonna valla territooriumil eesmärgiks säilitada olemasolev hajaasustus, olulisi muudatusi väljakujunenud asustusstruktuuris ei kavandata. Eesmärgil tagada külade

jätksuutlikus peab järgima konkreetse küla asustusstruktuuri ja looduslikku eripära. Kogu endise Kihelkonna valla territooriumil on külades palju endisi talukohti, mis on olnud ajalooliselt hoonestatud, kuid kaasajal hoonestus puudub. Uuselamute ehitamisel on oluline rajada uued eluhooned eelkõige endistele talukohtadele, mis aitab kaasa külastruktuuri taastamisele ja säilimisele. Samuti tuleb maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel säilitada looduslike alade sidusus. Tulenevalt üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.2.2 võib ühe eluasemekoha rajada katastriüksusele, mille suurus on minimaalselt 1 ha ning juba hoonestatud külades ja traditsioonilise külamiljööga piirkondades tuleb uute hoonete ehitamisel järgida piirkonna/küla looduslikku eripära, maastikumustrit ning uued hooned paigutada piirkonnas väljakujunenud ehituslaadi ja –tavaga. Järgida tuleb väljakujunenud hoonestuse tihedust ja struktuuri- hoonete (hoonegruppide) paigutust maastikus ja hoonete omavahelist kaugust ning traditsioonilist (külale iseloomulikku) kõrvalhoonete arvu, samuti ehitusmahtusid ja arhitekturseid lahendusi. Kuna detailplaneeringu eesmärgiks on endise talukoha taastamine ning planeeringuala naabruses asub samuti ühepereelamuid, on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringuga.

Planeeringuala asub Tagamõisa hoiualal, piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Tagamõisa linnu- ja loodusala. Maaüksustel on registreeritud osaliselt hoiuala ja loodusala kaitse-eesmärgiks olevate järgmiste elupaigatüüpide esinemine: püsitaimestikuga liivarannad, eellited, hallid luited, metsastunud luited, kuivad niidud lubjarikkal mullal, lood ja vanad loodumetsad. Piirkonnas esineb ka kaitsealuste taimeliikide kasvukohti ning kaks katastriüksust asuvad osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. Tulenevalt eelnevast ja vastavalt planeerimisseaduse § 127 esitas vallavalitsus Reediku ja Möldri detailplaneeringu algatamise taotluse ja vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 6 keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu Keskkonnaametile seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet on 29.09.2020 kirjaga nr 6-5/20/14604-2 seisukohal, et tulenevalt vallavalitsuse poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelnõust, planeeringu eesmärkidest ja planeeringuala keskkonnatingimustest ei ole detailplaneeringuga kavandataval tegevusel eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vaja algatada. Planeeringualal on ehitusvõimalus olemas väljaspool kaitstavaid koosluseid ja Tagamõisa hoiuala kaitse-eesmärke ei kahjustata. Detailplaneeringu koostamisel võeti aluseks Keskkonnaameti 29.11.2018 kiri nr 7-9/18/19428.

Detailplaneering on saanud kooskõlastuse Päästeametilt 11.06.2021 nr 7.2-3.4/4773-2, kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2105-2021-2 ja Keskkonnaametilt 05.07.2021 nr 6-2/21/12930-2. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (01.04.2021, kooskõlastus nr 9552764203). Planeeringulahendus saadeti arvamuse avaldamiseks planeeringuala naabritele 07.06.2021 kirjaga nr 5-2/3360-1. 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 7 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel. Kruntidele seada servituudid krundi moodustamisel.
3. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.
Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
Tehnovõrgud rajada enne teedele tolmuvabakatte rajamist.
Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdaja ja võrguvaldajate kokkulepetele.

4. Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Avalikult kasutatava tee, parkla ja jalgtee ehitusloa taotlemine, väljaehitamine ja üleandmine vallale enne hoonete ehituslubade/ehitisteatiste väljastamist. Vallale tee, parkla ja jalgtee ehitusdokumentatsiooni esitamine on nende üleandmise eelduseks.
5. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 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. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Neeme külas Reediku ja Mõldri detailplaneering eesmärgiga ühe olemasoleva talukoha taastamine ja lisaks 3 üksikelamu maa krundi planeerimine, ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
3. 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)

Kristiina Maripuu
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(allkirjastatud digitaalselt)

Liis Juulik
vallasekretär