



KORRALDUS

Kuressaare

14.09.2021 nr 2-3/1449

Neeme küla Reediku ja Möldri detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsuse 13. oktoobri 2020. a korraldusega nr 2-3/1782 algatati Neeme küla Reediku ja Möldri detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on ca 20 ha ja hõlmab Neeme külas Reediku (katastriüksuse tunnus 30101:001:0049, maatulundusmaa 100%) ja Möldri (katastriüksuse tunnus 30101:001:0092, maatulundusmaa 100%) katastriüksusi. 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.

A. Detailplaneeringu sisu

Detailplaneeringuga jagatakse planeeritav ala neljaks krundiks. 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. Vältimaks 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 teelaienduseks 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 alal reovee ärajuhtimiseks on lubatud kaks võimalust: 1. Immutada heitvesi pinnasesse peale bioloogilist puhastamist. 2. Kruntidele paigaldada reovee kogumismahutid, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt.

B. Detailplaneeringu seos üldplaneeringuga

Kehtiva Kihelkonna valla üldplaneeringu (kehtestatud 26. mai. 2010. a Kihelkonna Vallavolikogu määrusega nr 8, edaspidi nimetatud *üldplaneering*) kohaselt 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 jätkusuutlikus peab järgima konkreetse küla asustusstruktuuri ja looduslikku eripära. Kogu endise Kihelkonna valla territooriumil on külates 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 külates 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 arhitektuurseid lahendusi. Kuna detailplaneeringu eesmärgiks on endise talukoha taastamine ning planeeringuala naabruses asub samuti ühepereelamuid, on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringuga.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla kodulehel ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 16.10.2020, maakonnalehes Saarte Häääl 21.10.2020 ning vallalehes Saaremaa Teataja 05.11.2020. Planeeringuala piirinaabreid teavitati kirjalikult 20.10.2020 kirjaga nr 5-2/5814-1. Planeeringulahendus saadeti arvamuse andmiseks planeeringuala piirinaabritele 07.06.2021 kirjaga nr 5-2/3360-1. Määratud tähtjaks menetlusosalised arvamust ei avaldanud.

Detailplaneering on saanud kooskõlastuse Päästeametilt 11.06.2021 kirjaga nr 7.2-3.4/4773-2 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2105-2021-2) ja Keskkonnametilt 05.07.2021 kirjaga nr 6-2/21/12930-2 (planeeringuala asub Tagamõisa hoiualal, Keskkonnameti kooskõlastust võib lugeda ka nõusolekuks planeeringu kehtestamiseks LKS § 14 lg 1 p 5 alusel). Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (01.04.2021, kooskõlastus nr 9552764203).

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavalitsuse 27. juuli 2021. a korraldusega nr 2-3/1275. Avalik väljapanek toimus perioodil 23.08 – 05.09.2021. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati 30.07.2021 piirinaabreid, ametiasutusi ja kodulehel ning 04.08.2021 ajalehes Meie Maa. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud ja avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul 07.09.2021 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10 ei osaletud.

D. Detailplaneeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele ning detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord on vastavalt detailplaneeringu seletuskirja punktile 8 järgmine:

1. Kruntide moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarve määramisel. Kruntidele seada servituudid krundi moodustamisel.
2. 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
3. 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.
 4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

E. Kokkuvõte

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, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Kehtestada Neeme küla Reediku ja Mõldri detailplaneering eesmärgiga 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.
2. Detailplaneeringukohaste teede ning tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamine toimub ja tagatakse vastavalt detailplaneeringu ellurakendamise kavale ja huvitatud isikuga sõlmitud halduslepingule (registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 09.09.2021 nr 2-7.7/229-1).
3. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
4. 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