



## OTSUS

Kuressaare

16. detsember 2021 nr 1-3/82

### **Ninase külas Tongrite detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Saaremaa Vallavolikogu 29. jaanuari 2021. a otsusega nr 1-3/4 algatati Ninase külas Tongrite detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Ninase külas ja hõlmab Tongrite katastriüksust (48301:001:0027, pindala 19610 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine puhkeküla rajamiseks, selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine, 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.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Detailplaneeringuga moodustatakse kaks katastriüksust, millest hoonestusalaga katastriüksusele nähakse ette 100% ärimaa sihtotstarbega maaüksus (POS 1) ja ülejäänule (POS 2) määratakse 100% maatulundusmaa sihtotstarve.

Krundile POS 1 antakse ehitusõigus puhkeküla rajamiseks. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 9 (1 administratiivhoone, 8 käämpingut, mh kuni 60 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooned). Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 260 m<sup>2</sup> (administratiivhoone kuni 140 m<sup>2</sup>, käämping kuni 20 m<sup>2</sup>/ 1 käämping). Hoonete suurim lubatud kõrgus administratiivhoonel kuni 8 m (2-korruselise), käämpingutel kuni 5 m (1-korruselised).

Krundile POS 2 ehitusõigust ei anta.

Planeeritav ala külgneb riigimaanteega nr 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna, mille km 30,847 olemasoleva mahasõidu kaudu tagatakse ka planeeringualale juurdepääs. Mahasõiduna kasutatakse olemasolevat ristumiskohta, täiendavaid ristumiskohti riigimaanteega ei kavandata. Ristumiskohalt tuleb tagada juurdepääs Tongrite kinnisasjaga piirnevale Tammekaevu katastriüksusele ja seada teeservituut. Juurdepääsutee planeeritavale hoonestusalale jääb erateeks, mille kaudu juurdepääsu reguleerib maaomanik. Sõidutee ning parkimiseks ette nähtud ala on kavandatud rajada tolmuva kōvakattega. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Tongrite kinnisasjal on olemasolev elektriliitumine.

Planeeritava administratiivhoone ja käämpingute veevarustus on ette nähtud olemasolevast Janne kinnisasjaga ühiskasutatavast puurkaevust nr PRK0056377. Puurkaev teenindab Janne kinnistu hoonestust, Tongrite kinnistu administratiivhoonet ja kuni 8 käämpingut.

Detailplaneeringu joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ on näidatud administratiivhoone ja käämpingute tarbeks 10 m<sup>3</sup> mahuga lekkekindlate reoveemahutite soovituslik asukoht.

Detailplaneeringuga nähakse ette juurdepääsuservituudi seadmise vajadus krundile POS 1 Tammekaevu kinnistu kasuks ning Janne katastriüksusele Tongrite katastriüksuse kasuks puurkaevust nr PRK0056377 veevarustuse tagamiseks.

## **B. Kehtiv üldplaneering**

Alal kehtib Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a otsusega nr 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Kogu üldplaneeringu ala on määratud tervikuna detailplaneeringu kohustusega alaks. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Tongrite katastriüksusele määratud väikeelamute maa ja puhkehaljasmaa (EV/HM) juhtotstarve koos ehitusalaga ning kaitsehaljastuse ala. Üldplaneeringu seletuskirja p 4.2 kohaselt on planeeringualal ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel ja sadamaaladel, ülejäänud aladel tuleb säilitada rohumaad, karjamaad, metsamaad või lookooslused. Üldplaneeringu seletuskirja p 4.3 kohaselt on ehitusalad mõeldud väikeelamute ja suvilate rajamiseks. Ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga kujundatakse raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusena looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohi ületada 30 % krundi piirides kasvava metsa mahust. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt kaitsemetsa alad ranna ja maantee vahelisel alal, samuti poolsaare keskosas tuleb säilitada, lubades ainult sanitaarraiet.

Üldplaneeringuga on Tongrite katastriüksusel ranna ehituskeeluvööndit vähendatud 100 meetrini tavalisest veepiirist. Detailplaneeringuga soovitakse teha täiendav ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek u 60 m kaugusele veepiirist.

## **C. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla kodulehel, maakonnalehes Saarte Hää 05.02.2021 ja vallalehes Saaremaa Teataja 04.02.2021. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta 02.02.2021 (teated nr 1710861 ja 1710866). Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 05.02.2021 nr 5-2/764-1.

Rahandusministeerium 28.06.2021. a kirjas nr 5-2/2988-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 22.06.2021. a kirjaga nr 5-2/3613-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati lisaks valla kodulehel, maakonnalehes Meie Maa 28.06.2021 ja vallalehes Saaremaa Teataja 01.07.2021.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 15.07-14.08.2021, materjalidega sai tutvuda valla kodulehel ja vallamajas Tallinna tn 10. Avalik arutelu toimus 07.09.2021 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10. Avaliku väljapaneku ja arvamuse avaldamise aja jooksul ettepanekuid ega küsimusi ei laekunud ning avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused:

1. Päästeametilt 29.09.2021 kirjaga nr 7.2-3.4/7637-2 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2243-2021-2).
2. Transpordiametilt 29.09.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/3232-5, kirjas toodud märkuste alusel on detailplaneeringut korrigeeritud.
3. Keskkonnaametilt 12.10.2021 kirjaga nr 6-2/21/19686-2, kirjas toodud märkuse alusel on detailplaneeringut korrigeeritud.

Elektrilevi OÜ-ga koostööd ei tehtud, kuna planeeringualal on olemasolev elektriliitumine.

## **D. KOKKUVÕTE**

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 – katastriüksuse jagamise tulemusel moodustada üks 100% ärimaa sihtotstarbega katastriüksus ja üks 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus.
2. Vajalike asjaõiguste (servituudid, isiklikud kasutusõigused) seadmine.
3. Juurdepääsutee ehitus. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone kasutusloa väljastamist.
4. Tehnovõrkudele, sh tuletõrje veevõtukohale, administratiivhoonele ja kämpingmajadele ehitusprojekti(-de) koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
5. Hoonete ja tehnovõrkude ehitus.
6. Hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, § 142 lõike 2, § 86 lõiked 1 ja 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Ninase külas Tongrite detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo töö nr 06-20-DP, käesoleva otsuse lisa), mille eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine puhkeküla rajamiseks ja selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine.
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust 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)

Jaanus Tamkivi

vallavolikogu esimees