



Ninase külas Tongrite detailplaneeringu esitamine heakskiitmiseks

Vastavalt planeerimisseaduse § 138 lõikele 1 esitame heakskiitmiseks Ninase külas Tongrite detailplaneeringu (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneering algatati Saaremaa Vallavolikogu 29. jaanuari 2021. a otsusega nr 1-3/4. Detailplaneeringu ala hõlmab Saaremaa vallas Ninase külas Tongrite katastriüksust (48301:001:0027, pindala 19610 m², 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, keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

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 kämpingut, mh kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned). Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 260 m² (administratiivhoone kuni 140 m², kämping kuni 20 m²/1 kämping). Hoonete suurim lubatud kõrgus administratiivhoonel kuni 8 m (2-korruselise), kämpingutel 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 Tongite 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 krundisiselt.

Tongrite kinnisasjal on olemasolev elektriliitumine.

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

Detailplaneeringu joonisel nr DP3 „Põhijoonis tehnoorkudega“ on näidatud administratiivhoone ja kämpingute tarbeks 10 m³ 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.

Alal kehtib Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a otsusega nr 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Kogu üldplaneeringu ala on määratud tervikuna detailplaneeringuga 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 tehakse täiendav ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek u 60 m kaugusele veepiirist.

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla kodulehel, maakonnalehes Saarte Hääl 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 kirjaga 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 kirjaga nr 5-2/3613-1. Samas kirjaga 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. Avaliku arutelu toimus 07.09.2021 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10. Avaliku väljapaneku ja arvamuse avaldamise aja jooksul esitas arvamuse Tallinna Sadama AS (16.08.2021 kiri nr 9-12/476-1), kellele Saaremaa vald vastas 08.09.2021 kirjaga nr 5-2/3613-4. 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.

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavolikogu 16. detsembri 2021 otsusega nr 1-3/82 vastu ja suunati avalikule väljapanekule.

Saaremaa vald esitas 22.12.2021 kirjaga nr 5-2/7153-1 Keskkonnaametile taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava hoonestusala ulatuses. Keskkonnaamet andis 09.02.2022 kirjaga nr 7-13/21/26710-3 nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus perioodil 21.01-19.02.2022. Avalikust väljapanekust teatati menetlusosalistele 22.12.2021 kirjaga nr 5-2/7154-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 31.12.2021 maakonnalehes Meie Maa, 06.01.2022 vallalehes Saaremaa Teataja ja valla kodulehel.

Avaliku väljapaneku jooksul esitas arvamuse planeeringuala naaberkatastriüksuse omanik Tallinna Sadam AS 16.02.2022 kirjaga nr 2-7/2015-4, kus palus analüüsida täiendavalt Saaremaa Sadama planeeringuga lubatud tegevuste mõju Tongrite katastriüksuse puhkekülale, kaaluda täiendavalt kallasrajale juurdepääsu võimalust läbi planeeringuala, näha ette juurdepääs Tongrite katastriüksusele otse riigimaanteelt ja mitte kavandada juurdepääsu üle Tallinna Sadam AS-ile kuuluva Tammekaevu katastriüksuse. Saaremaa vald vastas arvamusele 18.02.2022 kirjaga nr 5-2/1129-2, milles leidis, et täiendavalt ei ole vaja hinnata Saaremaa sadama planeeringuga lubatud tegevuste mõju Tongrite maaüksusele puhkeküla rajamisel, juurdepääsu kallasrajale ei ole võimalik läbi planeeringuala tagada, kuna tegemist on kõrgema pankrannikuga ning uue mahasõidu rajamine ei ole põhjendatud. Tallinna Sadam AS esitas oma 27.02.2022 kirjas nr 2-7/2015-6 täiendava vastuväite juurdepääsutee osas, millele Saaremaa vald vastas täiendavalt, et uue mahasõidu rajamine riigimaanteelt ei ole põhjendatud. Seega ei ole Tallinna Sadam AS esitatud arvamust detailplaneeringu koostamisel arvestatud.

Transpordiamet on 18.02.2021 kirjas nr 7.1-2/21/3232-2 Tongrite detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtadena toonud: „Juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta riigiteelt km 30,847, täiendavaid ristumiskohti riigiteelt mitte planeerida. Ristumiskohalt tuleb jätkuvalt tagada juurdepääs naaberkinnistule (Tammekaevu, katastritunnus 48301:001:0817).“ Selline detailplaneeringu lahendus on ka Transpordiameti poolt 29.09.2021 kirjaga nr 7.1-2/21/3232-5 kooskõlastatud.

Huvitatud isik ei ole nõus projekteerima ja rajama omal kulul täiendavat mahasõitu riigimaanteelt, kuna olemasoleva mahasõidu on rajanud endine Maanteeamet riigimaantee rekonstrueerimise käigus. Siiski on Saaremaa vald küsinud 01.03.2022 kirjaga nr 5-2/1373-1 Transpordiametilt täiendavat seisukohta mahasõidu asukoha nihutamise võimalikkuse kohta Tongrite katastriüksusega piirnevale alale.

Detailplaneeringu avalikul arutelul 28.02.2022 Saaremaa vallamajas osalejaid ei olnud.

Eeltoodust lähtuvalt palume Ninase külas Tongrite detailplaneering heaks kiita.

Detailplaneeringu materjalid ja menetlusdokumendid on kättesaadavad aadressil: <https://gis.saaremaavald.ee/failid/DP/DP-21-001/>.

Täiendavad avalikustamise teated on kättesaadavad: <https://gis.saaremaavald.ee/failid/DP/Tongrite/>

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Siim Kuusik

planeeringuteenistuse juhataja

Kätlin Kallas, 452 5094

katlin.kallas@saaremaavald.ee