



KORRALDUS

Kuressaare

29.06.2021 nr 2-3/1173

Tagaranna külas Haldi, Kallase ja Mere detailplaneeringu algatamine

A. Taotlus

Huvitatud isik esitas 27.04.2021 (registreeritud Saaremaa valla dokumendihaldussüsteemis 27.04.2021 kirja nr 5-2/2521-1 all) detailplaneeringu algatamise taotluse Tagaranna külas Haldi, Kallase ja Mere katastriüksustel.

Detailplaneeringuala suurusega u 7,9 ha hõlmab Tagaranna külas Haldi (48301:001:0487), Kallase (48301:001:0486) ja Mere (48301:001:0485) katastriüksusi. Katastriüksused on kõik 100% maatulundusmaa sihtotstarbega. Detailplaneeringu nimetus on Haldi, Kallase ja Mere detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksustele ehitusõiguse määramine elamute 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. Olemasolev olukord

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Ehitised ja rajatised planeeringualal puuduvad. Ala on kõlvikuliselt koosseisult metsamaa ja muu maa. Metsaregistri andmetel on alal tegemist kastikuloo kasvukohatüübiga, kus kasvab erinevas vanuses mände.

Planeeringuala piirneb põhja poolt Kuldima katastriüksusega (48301:001:0123), lõuna poolt Vahuranna katastriüksusega (48301:001:0147), ida poolt Ninasoo (48301:001:0300) ja Mäemetsa (48301:001:0513) katastriüksustega ning lääne poolt Kugalepa lahega.

Katastriüksuste merepoolses osas kattub planeeringuala osaliselt Küdema lahe hoiualaga, mille koosseisus on kaitse alla võetud Natura 2000 võrgustikku kuuluvad Küdema lahe linnuala ja Küdema lahe loodusala. Hoiualale ehitustegevust ei planeerita.

Planeeringuala piirneb Haldi katastriüksuse osas alaga, kus Mustjala Vallavolikogu on 25. septembri 2009. a otsusega nr 62 kehtestanud Astangu detailplaneeringu. Detailplaneeringuga on antud praegustele Lapi (48301:001:0083), Metsa (48301:001:0082), Pae (48301:001:0081), Pääru (48301:001:0080) ja Vahuranna (48301:001:0147) katastriüksustele kõigile ehitusõigus maksimaalselt ühe katusekorrusega suvila ja kahe abihoone ehitamiseks. Suvila maksimaalne kõrgus maapinnast on 8 m, abihoone maksimaalseks kõrguseks on 5 m. Maksimaalne lubatud suvila ehitusalune pind on 120 m² ja abihoonetel 30 m², kokku maksimaalne ehitusalune pind kruntidel on 180 m². Hoonestusala suuruseks on 900 m².

C. Kehtiv üldplaneering

Planeeringuala asub kehtiva Ninase poolsaare üldplaneeringu (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a otsusega nr 7, edaspidi nimetatud *üldplaneering*) kohaselt kaitsehaljastuse maal (HK) ja puhke-haljasmaal (P/HM) ning osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. Kaitsemetsa alad (HK) ranna ja maantee vahelisel alal tuleb üldplaneeringu seletuskirja kohaselt säilitada, lubades ainult sanitaarraiet. Kaitsemetsa ala on ühtlasi ka ranna ehituskeeluvöönd. Seega HK alal ehitada ei ole võimalik. Ülejäänud ala on üldplaneeringu kohaselt P/HM, mis on mõeldud loodusliku alana ja kuhu ehitamist ei ole ette nähtud. Kogu üldplaneeringu ala on üldplaneeringu seletuskirja p 4.2 kohaselt detailplaneeringu kohustusega ala.

Detailplaneeringuga tuleb üldplaneeringu P/HM juhtotstarve muuta suvilate ja puhkehaljasmaaks (S/HM). Planeeringuala piirneb S/HM alaga Vahuranna katastriüksuse (48301:001:0147) osas, kus on kehtestatud ka Astangu detailplaneering ehitusõigusega elamute ja abihoonete ehitamiseks.

Kogu Ninase poolsaarel üldplaneeringuga määratud P/HM pindala on kokku u 91,4 ha. Algatatava detailplaneeringuga muudetakse P/HM juhtotstarbega alast S/HM maaks u 2 ha ehk kogu P/HM alast 2,2%. Sellest alast hoonestatakse omakorda 0,27 ha ehk 0,29% kogu P/HM alast. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et S/HM alaga piirneva planeeringuala P/HM juhtotstarbe muutmine osaliselt S/HM sobitub olemasoleva maakasutusega ja tegemist ei ole ulatusliku juhtotstarbe muutmisega.

Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt üldplaneeringust ja planeerimisseaduse § 125 lõikest 2. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta ulatuslikult.

D. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse ehitusõigust elamute ja abihoonete ehitamiseks.

Kuna planeeringuala piirneb üldplaneeringu suvilate ja puhkehaljasmaaga ning kehtiva detailplaneeringu alaga, milles on antud ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks, siis leiab Saaremaa vald, et detailplaneeringu algatamine eesmärgiga elamute ja abihoonete planeerimine ning üldplaneeringu juhtotstarbe laiendamine, on kooskõlas olemasoleva maakasutusega.

Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et planeeritav hoonestus ja tegevus sobitub Tagaranna külla arvestades olemasolevat maakasutust ja hoonestust.

E. Kokkuvõte

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole detailplaneeringu koostamise käigus vaja teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Vastavalt planeerimisseaduse § 130 ja § 131 on huvitatud isikuga 25.06.2021 sõlmitud haldusleping nr 2-7.7/152-1.

Käesolev detailplaneering ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lg 1 nimetatud strateegiliste dokumentide hulka, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik. Samuti ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse kaalumise tulenevalt KeHJS § 33 lg 2, kuna detailplaneeringuga ei kavandata tegevust hoiualale.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 124 lõiked 2 ja 10, § 125 lõike 1, § 126 lõike 1 ning § 128 lõiked 1 ja 5, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr

10 „Planeerimise ja ehitusealase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõiked 1 ja 2, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Algatada Tagaranna külas Haldi, Kallase ja Mere detailplaneering.
2. Määrata planeeringuala ca 7,9 ha suuruses, vastavalt käesoleva korralduse lisale 1.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva korralduse lisale 2.
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)

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes