



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 17.10.2022 nr 5-2/5858-1
Meie 08.11.2022 nr 15-3/8290-2

Arvamus Tagaranna küla Haldi, Kallase ja Mere detailplaneeringule

Saaremaa Vallavalitsus esitas Rahandusministeeriumile vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 133 lõikele 1 Tagaranna külas Haldi, Kallase ja Mere detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) arvamuse avaldamiseks.

Detailplaneering algatati Saaremaa Vallavalitsuse 29.06.2021 korraldusega nr 2-3/1173. Planeeringuala suurus on 7,9 ha ja planeeringuala hõlmab Haldi (katastritunnus 48301:001:0487), Kallase (katastritunnus 48301:001:0486) ja Mere (katastritunnus 48301:001:0485) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringualas asuvatele katastriüksustele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine ning tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine.

Planeeringualal kehtib Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Kogu üldplaneeringu ala on üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.2 kohaselt detailplaneeringu kohustusega ala. Üldplaneeringuga on planeeringualale määratud kaitsehaljastuse maa juhtotstarve ranna ehituskeeluvööndi ulatuses ja ülejäänud osas puhke-haljasmaa juhtotstarve. Kaitsehaljastuse ala tuleb üldplaneeringu seletuskirja peatüki 4.3 kohaselt säilitada, lubades ainult sanitaarraiet. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 4.2 on ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel ja sadama-aladel, ülejäänud aladel tuleb säilitada rohumaad, karjamaad, metsamaad või lookooslused. Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et puhke-haljasmaa juhtotstarbele ehitusõiguse määramine ei ole vastuolus üldplaneeringuga, kuna tegemist ei ole juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ning detailplaneeringut käsitletakse üldplaneeringu kohase detailplaneeringuna.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist:

1. Detailplaneeringu seletuskirja lähteandmetes ja peatükis „Alal kehtivate planeeringute kohane piirkonna areng“ on viidatud Saare maakonna teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474) ning tuuakse välja, et planeeringuala jääb vastavalt teemaplaneeringule rohevõrgustiku alale. Juhime tähelepanu, et Saare maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) on kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 ning teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” on kantud maakonnaplaneeringu lahendusse. Maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardi

alusel asub planeeringuala rohevõrgustikus ja väärtuslikul maastikul. Palume detailplaneeringu seletuskirjas viidata maakonnaplaneeringule ja tuua välja planeeritava tegevuse vastavus maakonnaplaneeringule.

2. Detailplaneeringu algatamise korralduses on vallavalitsus seisukohal, et tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga, kuna tegemist ei ole maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega. Samas on välja toodud, et detailplaneeringuga tuleb üldplaneeringu puhke-haljasmaa juhtotstarve muuta suvilate ja puhke-haljasmaaks. Selgitame, et PlanS § 142 lg 1 p 1 kohaselt loetakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist. Juhtotstarbe ulatuslik muutmine ei ole seaduse tasandil üheselt sätestatud, küll aga on seda käsitletud kehtiva PlanS seletuskirjas (leitav Riigikogu lehel, eelnõu [571 SE](#), esimese lugemise seletuskiri, lk 128), kus on toodud, et juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (**üle 51%**) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Seega ei saa detailplaneeringuga muuta ulatuslikult üldplaneeringu juhtotstarvet, va juhul, kui detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Kui kohalik omavalitsus soovib detailplaneeringuga teha ettepanekut üldplaneeringu juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks, tuleb detailplaneeringut edasi menetleda üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna ja koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang. Lisaks palume seletuskirjas täpsustada, kuidas on ehitusõiguse määramine puhke-haljasmaa juhtotstarbega alale kooskõlas üldplaneeringuga, kui üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on ehitustegevus puhke-haljasmaa juhtotstarbega alal keelatud.
3. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis „Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid“ puudub sisuline planeeringuala ja selle mõjuala analüüs. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 3 tuleb lisaks esitada planeeringuala mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Peatüki täiendamisel soovitame tutvuda Rahandusministeeriumi poolt koostatud nõuannete kogumikuga detailplaneeringute koostamiseks, mis on kasutamiseks kättesaadav veebiaadressil <https://planeerimine.ee/dp/noustik>.
4. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis „Juurdepääs ja parkimine“ on toodud tingimused planeeritava juurdepääsutee rajamiseks 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna teelt üle eraomandis olevate Vahuranna, Mäemetsa, Kajumaa, Rannamaa ja Kiti kinnisasjade. Planeeritavat juurdepääsuteed planeeringualasse määratud ei ole. Märkime, et vastavalt PlanS § 3 lõikele 1 on planeering konkreetse planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Kuna detailplaneeringuga on seatud juurdepääsutee ehitamiseks tingimused ning peatükis „Planeeringu elluviimise tegevuskava“ tuleb huvitatud isiku poolt enne hoonetele ehituslubade taotlemist juurdepääsutee rajada, palume kaaluda planeeringuala suurendamist ja juurdepääsutee määramist planeeringualasse.
5. Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 7 peab kohaliku omavalitsuse üksus planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale. Planeeringualal asub kallasrada, kuid juurdepääs selleni on määramata

planeeringujoonisel ning teema on käsitlemata seletuskirjas. Palume detailplaneeringuga tagada juurdepääs kallasrajale.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanstler

Katrin Kuusk 6113155

Katrin.Kuusk@fin.ee