



Kaia Sarnet
Rahandusministeerium
info@rahandusministeerium.ee

Teie 08.11.2022 nr 15-3/8290-2

Meie 23.11.2022 nr 5-2/5858-3

Vastus arvamusele Tagaranna küla Haldi, Kallase ja Mere detailplaneeringu kohta

Lugupeetud proua Kaia Sarnet

Olete esitanud 08.11.2022 kirjaga nr 15-3/8290-2 Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) arvamuse Tagaranna külas Haldi, Kallase ja Mere detailplaneeringu kohta (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 09.11.2022 nr 5-2/5858-2). Vastuseks Teie arvamusele selgitame järgmist:

1. Palute detailplaneeringu seletuskirjas viidata maakonnaplaneeringule ja tuua välja planeeritava tegevuse vastavus maakonnaplaneeringule.
Detailplaneeringus parandatakse viide Saaremaa maakonnaplaneeringule, samas juhime tähelepanu, et kuna Eesti planeerimissüsteem on hierarhiline, siis liigilt detailsema planeeringu koostamisel tuleb järgida liigilt üldisemas kehtestatud planeeringus sätestatud ehk detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda üldplaneeringust.
2. Teie kirjas toodud selgituse järgi loetakse planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist. Juhtotstarbe ulatuslik muutmise ei ole seaduse tasandil üheselt sätestatud, küll aga on seda käsitletud kehtiva planeerimisseaduse seletuskirjas (leitav Riigikogu lehelt, 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 Teie sõnul 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 palute seletuskirjas täpsustada, kuidas on ehitusõiguse määramine puhke-haljasmaa juhtotstarbega alale kooskõlas üldplaneeringuga, kui üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on ehitustegevus puhke-haljasmaa juhtotstarbega alal keelatud.

Saaremaa vald on detailplaneeringu algatamisel olnud seisukohal, et detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringu põhilahendust planeerimisseaduse § 142 mõistes, kuna üldplaneeringu juhtotstarvet ei muudeta ulatuslikult. Hetkel on kehtiva üldplaneeringu kohaselt planeeringuala juhtotstarve u 50% ulatuses kaitsehaljastuse ala ning u 50% ulatuses puhke-haljasmaa. Detailplaneeringu kohaselt säilitatakse kaitsehaljastuse ala kogu

ulatuses (ehk see moodustab jätkuvalt u 50% planeeringualast) ja puhke-haljasmaast u 50% osa ulatuses soovitakse laiendada naaberkatastriüksuseni ulatuvat suvila-puhkehaljasmaa juhtotstarvet, kuna puhke-haljasmaale ehitamine ei ole lubatud. Maakasutuseks planeeritakse 50% kaitsehaljastuse ala, 25% puhke-haljasmaa ja 25% suvila-puhkehaljasmaa. Seega on kavandatud maakasutuse muutus alla 50% ehk Teie kirjas toodud selgituse kohaselt ei ole tegemist ulatusliku maakasutuse muudatusega. Samuti ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul tegemist ühegi teise planeerimiseseaduse § 142 toodud juhuga, kuna krundi minimaalsuurust ei vähendata, hoonestuse kõrguspiirangut ei ületata, detailplaneeringu kohustuslikke alasid ega juhte ei muudeta ning tegemist ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul ka muu olulise või ulatusliku üldplaneeringu muutmisega. Kuna alale soovitakse laiendada naabermaaüksuseni ulatuvat suvila-puhkehaljasmaa juhtotstarbe tingimusi ja kavandada elamute rajamist, siis on planeeritud tegevus kooskõlas piirkonna maakasutusega. Ka elamute lubamine suvila-puhkehaljasmaaga piirnevale puhke-haljasmaale läbi avalikkust kaasava detailplaneeringu menetluse ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul muu oluline üldplaneeringu muutmine. Lisaks toome välja, et hoonestusala on tegelikkuses 900 m² suurune ala, seega on reaalne maakasutuse muudatuse ala veelgi väiksem. Juhime tähelepanu veel sellele, et keskkonnamõju strateegiline eelhindamine on koostatud ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust kaalutud Saaremaa Vallavalitsuse 28.09.2021 korralduses nr 2-3/1498.

Eeltoodust tulenevalt on Saaremaa vald seisukohal, et detailplaneeringut ei menetleta üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Kui Rahandusministeerium on jätkuvalt seisukohal, et tegemist peaks olema üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, siis palume Rahandusministeeriumilt täiendavat selgitust.

3. Palute täiendada detailplaneeringu seletuskirja peatükki „Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid“.

Detailplaneeringu seletuskirja täiendatakse planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi osas.

4. Palute kaaluda planeeringuala suurendamist ja juurdepääsutee määramist planeeringualasse, kuna detailplaneeringuga on seatud juurdepääsutee ehitamiseks tingimused ning peatükis „Planeeringu elluviimise tegevuskava“ tuleb huvitatud isiku poolt enne hoonetele ehituslubade taotlemist juurdepääsutee rajada.

Saaremaa vald kaalus juurdepääsutee määramist planeeringualasse, aga kuna hetkel ei ole teada, kust täpselt juurdepääsutee rajatakse (asukohaplaanil on toodud juurdepääsutee ja juurdepääsutee alternatiiv) ning juurdepääsutee rajamiseks ei ole vajalik detailplaneeringu koostamine (juurdepääsuteed saaks rajada juba praegu enne detailplaneeringu kehtestamist, samuti seada vajadusel servituudid või avalik kasutus), siis juurdepääsuteed planeeringualasse ei võeta.

5. Palute detailplaneeringuga tagada juurdepääs kallasrajale.

Detailplaneeringus käsitletakse kallasrajale juurdepääsu tagamist.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Siim Kuusik

planeeringuteenistuse juhataja

Kätlin Kallas, 452 5094

katlin.kallas@saaremaavald.ee