



KORRALDUS

Kuressaare

15.08.2023 nr 2-3/982

Tagaranna küla Haldi, Kallase ja Mere detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 29. juuni 2021. a korraldusega nr 2-3/1173 algatati Tagaranna küla Haldi, Kallase ja Mere detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala suurus on ca 7,9 ha ja see hõlmab Tagaranna külas Haldi (katastriüksuse tunnus 48301:001:0487, pindala 2,70 ha, maatulundusmaa 100%), Kallase (katastriüksuse tunnus 48301:001:0486, pindala 2,76 ha, maatulundusmaa 100%) ja Mere (katastriüksuse tunnus 48301:001:0485, pindala 2,52 ha, maatulundusmaa 100%) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärgiks on 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 ning seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga ei moodustata uusi krunte ja olemasolevate katastriüksuste piire ei muudeta. Planeeringuga kavandatakse kõigile kolmele krundile ehitusõigust elamute ja abihoonete ehitamiseks. Planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarve on maatulundusmaa. Igal krundil on lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind 180 m², lubatud on 1 põhihoone ja 2 abihoonet, põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast 8 m, abihoonel kuni 6 m.

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna teelt eraomandis olevate Vahuranna, Mäemetsa, Kajumaa, Rannamaa ja Kiti katastriüksuste kaudu. Juurdepääsutee kasutamiseks esitatakse Vahuranna, Mäemetsa ja osaliselt Kajumaa katastriüksustele ettepanek juurdepääsuservituudi seadmiseks planeeritavate kruntide kasuks. Rannamaa, Kiti ja osaliselt Kajumaa katastriüksuste juurdepääsuteedele on seatud avalik kasutus. Alternatiivse variandina planeeritakse juurdepääsutee Mäemetsa kinnistu põhjapoolse piiri lähedusse. Parkimine lahendatakse kruntide piires. Piirdeid on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile. Kruntide haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Elektrienergia ühendus on ette nähtud Kordoni alajaamast. Planeeritavalt rajatakse igale krundile puurkaev ja reoveekanalisatsiooni tarbeks igale krundile imbväljakuga omapuhasti. Planeeritava ala sademevesi käideldakse kruntidel. Planeeringuga on kavandatud teeservituudid ja isiklikud kasutusõigused tehnovõrkudele. Planeeringuala kaudu puudub võimalus pääseda kallasrajale, kuna selle läänepoolses osas asub järsak (Ninase pank). Panga servas kulgeb põhja-lõuna suunaline pinnastee, millelt juurdepääs ranna-alale puudub. Lähim võimalus kallasrajale pääsemiseks asub planeeringualast ca 800 m kirde suunas munitsipaalomandis olevalt Rannaaugu (48301:001:0537) kinnistult.

B. 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 (katastritunnus 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 juhtotstarbeks sobitub olemasoleva maakasutusega ja tegemist ei ole ulatusliku juhtotstarbe muutmisega.

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

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel, maakonnalehes Meie Maa 16.07.2021 ja vallalehes Saaremaa Teataja 12.08.2021. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade (nr 1783814) 05.07.2021 ja planeeringuala naabreid teavitati kirjalikult 14.07.2021 kirjaga nr 5-2/3935-1. Samuti teavitati Keskkonnaametit, kuna planeeringuala asub osaliselt Küdema lahe hoiualal. Keskkonnaamet leidis oma 28.07.2021 kirjaga nr 6-2/21/15685-2, et detailplaneeringu koostamisel, mis eeldatavalt avaldab Natura 2000 võrgustiku alale mõju, tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist. Saaremaa vald koostas detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise eelhindamise ning leidis, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vaja algatada, kuna planeeritava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Saaremaa Vallavalitsus 28. septembri 2021. a korraldusega nr 2-3/1498 jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise, millest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 21.10.2021 ning ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade (nr 1823451) 01.10.2021.

Detailplaneeringu eskiis esitati planeeringuala naabritele ja Rahandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks 17.10.2022 kirjaga nr 5-2/5858-1. Rahandusministeerium avaldas arvamust 08.11.2022 kirjaga 15-3/8290-2. Kokkuvõtvalt on esitatud arvamused ja vastused järgmised:

- Detailplaneeringu seletuskirjas tuleks viidata maakonnaplaneeringule ja tuua välja planeeritava tegevuse vastavus maakonnaplaneeringule. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis puudub sisuline planeeringuala ja selle mõjuala analüüs. Paluti detailplaneeringuga tagada juurdepääs kallasrajale.*
Detailplaneeringut on nimetatud punktide osas täiendatud.
- Detailplaneeringuga ei saa muuta ulatuslikult üldplaneeringu juhtotstarvet, va juhul, kui detailplaneeringut menetletakse üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.*

Vald on detailplaneeringu algatamisel olnud seisukohal, et detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringu põhilahendust planeerimisseaduse § 142 mõistes, kuna üldplaneeringu juhtotstarvet ei muudeta ulatuslikult.

3. *Paluti kaaluda planeeringuala suurendamist ja juurdepääsutee määramist planeeringualasse.*
Kuna praegu ei ole teada, kust täpselt juurdepääsutee rajatakse ning juurdepääsutee rajamiseks ei ole vajalik detailplaneeringu koostamine, siis juurdepääsuteed planeeringualasse ei võeta.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 07.02.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/843-2 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 3059-2023-2) ja Keskkonnaamet 09.11.2022 kirjaga 6-2/22/20277-2. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (15.10.2021 tehnilised tingimused nr 387334).

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 6 järgmiselt:

1. Kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine.
2. Planeeringuala siseste ja väliste juurdepääsuteede rajamine (sh juurdepääsutee rekonstrueerimine Mäemetsa kinnistul) detailplaneeringu huvitatud isiku poolt.
3. Põhihoonetele ja/või abihoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteate esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
4. Põhihoonete ja abihoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.
5. Põhihoonetele ja abihoonetele ning tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteate esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Tagaranna küla Haldi, Kallase ja Mere detailplaneering (Osühing DP Projektbüroo töö nr 05-21-DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on 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 ning seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes