



## KORRALDUS

Kuressaare

03.10.2023 nr 2-3/1173

### **Tagaranna külas Haldi, Kallase ja Mere detailplaneeringu kehtestamine**

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

Planeeringuala suurus on ca 7,9 ha ja hõlmab Tagaranna külas Haldi (katastritunnus 48301:001:0487, maatulundusmaa 100%, pindala 2,70 ha), Kallase (katastritunnus 48301:001:0486, maatulundusmaa 100%, pindala 2,76 ha) ja Mere (katastritunnus 48301:001:0485, maatulundusmaa 100%, pindala 2,52 ha) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksustele ehitusõiguse määramine elamute ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnoarajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, 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. Katastriüksuste sihtotstarbed on maatulundusmaa, planeeritavate kruntide kasutamise sihtotstarbed on kaitseotstarbelise metsa maa (MK 95%) ja üksikelamu maa (EP 5%). Igal krundil on lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind 180 m<sup>2</sup>, lubatud on 1 põhihoone ja 2 abihoonet, põhihoone maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast kuni 8 m, abihoonel kuni 6 m.

Planeeringualale on kavandatud juurdepääs Tõlli-Mustjala-Tagaranna teelt läbi eraomandis olevate Vahuranna, Mäemetsa, Kajumaa, Rannamaa ja Kiti katastriüksuste. Juurdepääsutee kasutamiseks esitatakse Vahuranna ja Mäemetsa katastriüksustele ettepanek juurdepääsuservituudi seadmiseks planeeritavate kruntide kasuks, Kajumaa katastriüksusele esitatakse ettepanek juurdepääsutee osaliselt avalikku kasutusse määramiseks. Rannamaa, Kiti ja osaliselt Kajumaa katastriüksuste juurdepääsuteedele on seatud avalik kasutus. Alternatiivse variandina planeeritakse juurdepääsuteed Mäemetsa katastriüksuse põhjapoolse piiri lähedusse. Parkimine lahendatakse kruntide piires. Piirded on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile. Kruntide haljastuse lahendus esitatakse ehitusprojektide koostamise käigus. Planeeringuala on valdavalt metsamaa kõlvik. Lageraie on lubatud maksimaalselt 30 x 30 meetrisel alal kavandatud hoonestusaladel. Väljaspool hoonestusalasid on lubatud üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie. Metsa raadamine on lubatud väljaspool hoonestusalasid üksnes selles detailplaneeringus kavandatud juurdepääsude ja tehnovõrkude rajamiseks vajalikus mahus.

Elektrienergia ühendus on ette nähtud Kordoni alajaamast. Igale krundile planeeritakse rajada puurkaev ja reoveekanaliseerimise tarbeks imbväljakuga omapuhasti. Planeeritava ala sademevesi käideldakse kruntidel. Planeeringuga on kavandatud teeservituudid ja isiklikud kasutusõigused tehnovõrkudele.

## **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, mistõttu on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

## **C. Kaalutlused**

Detailplaneeringu koostamine on vajalik tulenevalt üldplaneeringust ja planeerimisseaduse § 125 lõikest 2. Kogu üldplaneeringu ala on üldplaneeringu kohaselt detailplaneeringu kohustusega ala.

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

Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala valdavalt metsa majandamiseks ja osaliselt väikeelamumaaks (hoonestusalad). Planeerimislahenduse koostamisel on arvestatud avalikust ruumist tulenevate seisukohtadega: 1) planeeringuala, mis asub hoonestusaladest väljaspool, jääb metsamajandusega seotud piirkonnaks ja arendustegevusi ei planeerita; 2) detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust (elamuala ehitus) ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsusüksuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Üldplaneeringu kohaselt on Ninase poolsaare üks arengusuundi puhke- ja suvituspiirkonna rajamine, seega vastab käesolev detailplaneering Ninase poolsaare piirkonna arengusuundadele. Lisaks on planeeritud hoonete kõrgus ja välisilme kujundatud lähtuvalt piirkonna olemasolevast hoonestusest, moodustades piirkonnaga ühtse kompaktsed terviklahenduse.

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

## D. 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, sh 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 eelhindang 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. Vallavalitsus 28.09.2021 korraldusega nr 2-3/1498 jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise, millest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 21.10.2021 ja 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:

- 1. 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 ja kallasrajale juurdepääsu käsitletud.
- 2. 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 hetkel ei ole teada, kuskohast 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 nr 6-2/22/20277-2. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (15.10.2021 tehnilised tingimused nr 387334).

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 15. augusti 2023. a korraldusega nr 2-3/982 vastu ja suunas avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 07.09.-20.09.2023. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 17.08.2023 kirjaga nr 5-2/4441-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 22.08.2023 valla veebilehel, 24.08.2023 vallalehes Saaremaa Teataja ning 22.08.2023 maakonnalehes Saarte Hääl. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Kuna arvamusi ei esitatud, siis avalikku arutelu ei korraldatud.

## E. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta arvamusi ei esitatud. Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vald sõlminud huvitatud isikuga 02.10.2023 lepingu nr 2-7.7/262-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning 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. Kehtestada Tagaranna külas 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, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

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 korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär