



KORRALDUS

Kuressaare

19.04.2022 nr 2-3/575

Ansekülas Kõstri detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsuse 22. juuni 2021. a korraldusega nr 2-3/1117 algatati Ansekülas Kõstri detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala hõlmab Ansekülas osa Kõstri katastriüksusest (katastritunnus 72101:002:0261, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 20,91 ha). Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuste moodustamine, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse andmine elamu, majutushoone ja abihoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja juurdepääsutee asukoha määramine ning keskkonnatingimuste seadmine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga jagatakse olemasolev Kõstri katastriüksus kaheks, millest Krunt 1 on kavandatud majutushoone, eluhoone ja kõrvalhooned ning Krunt 2-le ehitusõigust ei kavandata ja see jääb planeeringualast välja. Edasine on kirjeldatud Krunt 1 osas. Planeeringuga on määratud hoonestusalad, hooned on kavandatud endisele talukohale ja selle ümbrusesse. III kaitsekategooria taime kasvualale hoonestust ei kavandata. Hoonestuse võib rajada krundile lähtuvalt omaniku soovist hoonestusala piires arvestades ilmakaari. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on kavandatud kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa, majutushoone maa, väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoone maa ning üksikelumumaa. Katastriüksuse sihtotstarbeks on planeeritud ärimaa ja elumumaa.

Lubatud hoonete arv on 10 (sh alla 20 m² hooned), suurim lubatud ehitisalune pind 1000 m², suurim lubatud kõrgus 8,5 m (abihooned 6 m), lubatud korruselisus 2 ja katusekalle 35-45 kraadi. Välisviimistluses on keelatud kasutada tehislিকে imiteerivaid materjale. Piirded võib rajada ainult õueala ümber (mitte suurem kui planeeritud hoonestusala).

Juurdepääsutee planeeritavatele kruntidele on kavandatud olemasoleva mahasõidu kaudu Kuressaare-Sääre teelt. Krunt 1 kaudu on näidatud võimalus juurdepääsutee rajamiseks Männiku (72101:002:0504) katastriüksusele ja Krundile 2. Kogemuslikult on parkimisvajadus 16 külastaja puhul 6-7 sõiduauto kohta. Eluhoone parkimiskohtade arv on 2-3 sõiduauto kohta. Parkimise täpne vajadus ja lahendus tuleb anda krundi siseselt projekteerimise staadiumis.

Planeeritav ala on osaliselt kaetud metsaga. Maanteeäärne metsa riba tuleb säilitada. Krundi põhjapoolsesse nurka jääv Körberi männik tuleb säilitada. Maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 5 m kaugusele) ja rajatavate teede ning tehnorajatiste alla jäävaid puid.

Veevarustus ja kanalisatsioon on planeeritud lokaalsed. Krundil asuv olemasolev salvkaev on kavas puhastada ja kasutusele võtta ja lisaks on kavandatud puurkaev. Reovee ärajuhtimiseks on lubatud immutada heitvesi pinnasesse pärast mehhaanilist puhastamist või paigaldada reovee

kogumismahuti. Sademeveed tuleb juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele kus need imuvad pinnasesse. Elektriõide on planeeritud maakaabliga alajaamast 7841 (asub Metsavahe kinnistul). Täiendava lahendusena on lubatud kasutada päikesepaneele, mis tuleb paigaldada soovituslikult hoonete katustele. Soojavarustuseks on lubatud kasutada lokaalseid puukütetel kütteallikaid ning elektrikutet ja erinevaid soojuspumpasid sh maaküttepumbad. Tehnovõrkude servituutide ja teeservituudi seadmise vajadus on vastavalt seletuskirja punktile 6.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Salme Vallavolikogu 20. detsembri 2010. a otsusega nr 28 kehtestatud Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala hajaasustusega detailplaneeringu koostamise kohustuseta alal ja juhtotstarvet sellele määratud ei ole. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 2 tuleb detailplaneeringu koostamise kohustuseta aladel detailplaneeringu koostada, kui soovitakse katastriüksuse sihtotstarbe muutmist äri-, tootmis- või laohoonete või tehnoehitise maaks. Katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering kooskõlas üldplaneeringuga.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 01.07.2021, maakonnalehes Meie Maa 26.06.2021 ning ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja veebilehel 25.06.2021. Menetlusosalisi teavitati kirjalikult 25.06.2021 kirjaga nr 5-2/3628-1.

Detailplaneeringu eskiis esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 13.12.2021 kirjaga nr 5-2/6964-1. Määratud tähtjaks menetlusosalised arvamust ei avaldanud. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 27.12.2021 kirjaga nr 7.2-3.49540-2 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2363-2021-2) ja Transpordiamet 05.01.2022 kirjaga nr 7.1-22114970-5. Keskkonnaamet oma 12.01.2022 kirjaga nr 6-2/21/26074-2 loobub kooskõlastamisest, küll aga esitas arvamuse seoses planeeringualal asuva I kaitsekategooria liigi elupaigaga ja planeeringualal asuva III kaitsekategooria taimeliigi laialehise neiuvaiba leiukohaga. Esitatud arvamusega on planeeringulahenduse koostamisel arvestatud ja seletuskirja on tehtud muudatus. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (04.11.2021 kooskõlastus nr 1626342748).

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 15. veebruari 2022. a korraldusega nr 2-3/233 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 17.03 – 30.03.2022. Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 18.02.2022 kirjaga nr 5-2/1187-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 18.02.2022 kodulehel, 11.03.2022 vallalehes Saaremaa Teataja ning 21.02.2022 maakonnalehes Meie Maa. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 04.04.2021 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

D. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil ei esitatud detailplaneeringu kohta ühtegi arvamust.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vald sõlminud huvitatud isikuga 18.04.2022 lepingu nr 2-7.7/103-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase

tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2 ja planeerimisseaduse § 3 lõike 5, § 124 lõike 10, § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Kehtestada Ansekülas Kõstri detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 180521, toodud käesoleva korralduse lisana) eesmärgiga katastriüksuste moodustamine, sihtotstarvete määramine, ehitusõiguse andmine elamu, majutushoone ja abihoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja juurdepääsutee asukoha määramine ning keskkonnatingimuste seadmine.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 8 järgmiselt:
 - 2.1. planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja teistele õigusaktidele;
 - 2.2. katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuste moodustamisele ja sihtotstarvete määramisele;
 - 2.3. planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt;
 - 2.4. ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule;
 - 2.5. enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Kasutusloa väljastamise tingimuseks on planeeringujärgsete servituutide seadmine. Juhul kui servituudilepingut ei ole võimalik sõlmida Krunt 1 omanikust/valdajast mittesõltuvatel põhjustel, siis võib väljastada kasutusloa ka ilma servituutide seadmiseta.
3. 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)

Madis Kallas
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär