



KORRALDUS

Kuressaare

31.05.2022 nr 2-3/939

Muratsi külas Kingu detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsuse 27. juuli 2021. a korraldusega nr 2-3/1274 algatati Muratsi külas Kingu detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala asub Muratsi külas ja hõlmab Kingu katastriüksust (katastritunnusega 27003:003:0616, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,60 ha). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelamu koos kõrvalhoonetega püstitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, haljastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga moodustatakse 1 maatulundusmaa krunt ja 1 transpordimaa krunt. Maatulundusmaa krundile on lubatud ehitada 1 elamu ja kuni 3 abihoonet. Elamu rajatakse kuni 2 korruselisena (kõrgus maapinnast kuni 8 m), abihooned rajatakse ühekordsetena (lubatud kõrgus kuni 6 m). Maksimaalne ehitisealune pind krundil on lubatud kuni 400 m². Parkimine lahendatakse krundisiselt. Säilitada tuleb maksimaalselt olemasolevat metsa. Piirdeaed on lubatud rajada vaid ümber õueala. Transpordimaal asuva tee planeeritud teekatte laius määratakse projekteerimise etapis ning tee peab olema tolmuvaba kõvakattega.

Juurdepääs planeeritavale alale tagatakse 2700122 Puhkeplatsi tee T1 kinnistult ning 2700121 Vani tee T1, Saadu, Antu, Männimäe, Mäe, Koidumaa, Arumäe ja Vani tee katastriüksuseid läbivalt erateelt. Nimetatud juurdepääsuteele algatatakse asjaosaliste maaomanikega menetlus tee avalikuks kasutuseks seadmise kohta.

Elektrivarustus tagatakse perspektiivsest alajaamast Vani teel. Veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil, kanalisatsioon on võimalik lahendada omapuhastiga või reovee kogumismahutiga. Kinnistu sademevesi on planeeritud immutada krundi haljasalale. Planeeritakse Vani tee katastriüksusele isikliku kasutusõiguse servituuti Elektrilevi OÜ kasuks.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal. Tulenevalt seletuskirja pt 5.1.2. on detailplaneeringu koostamise kohustus Muratsi küla haldusterritooriumil. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja pt 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringu põhimõtetega.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 12.08.2021, maakonnalehes Meie Maa 30.07.2021, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Saaremaa valla kodulehel 28.07.2021 ning menetlusosalisi teavitati kirjalikult 28.07.2021 kirjaga nr 5-2/4120-1.

Detailplaneeringu eskiis esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 03.02.2022 kirjaga nr 5-2/820-1. Määratud tähtjaks esitati 3 arvamust.

1. Tinuri (katastritunnus 43301:001:0364) ja Kordoni (katastritunnus 27003:003:1021) katastriüksuste omanike esindaja tõi oma 08.02.2022 e-kirjas (registreeritud Saaremaa valla dokumendiregistris kirja nr 5-2/972-1 all) välja järgmised asjaolud:

Sooviti teada, kuidas on lahendatud krundile ligipääs ja kust tuuakse elekter, kuidas lahendatakse vesi, kanalisatsioon? Kuna Vani tee korrashoiu suhtes on ise palju vaeva nähtud, teed omavahenditega taastatud jne, siis on oluline, et uus omanik võtaks kohustuse tee korrashoiu suhtes ja suhtuks kogu ehituse käigus teesse heaperemehelikult ja hiljem kui ehitus läbi, taastab tee seisukorra ja hooldab teed heaperemehelikult.

Saaremaa vald vastas arvamusele 09.02.2022 e-kirjaga (registreeritud Saaremaa valla dokumendiregistris kirja nr 5-2/972-1 all), milles oli toodud link detailplaneeringu materjalidele ja eraldi välja toodud detailplaneeringu seletuskirjas toodud lahendused. Lisaks on täpsustatud, et tee korrashoid on tagatud detailplaneeringu elluviimise kavaga.

2. Saadu (katastritunnus 71401:001:0047) ja Antu (katastritunnus 71401:001:0048) katastriüksuste omanik tõi oma 13.02.2022 e-kirjas (registreeritud Saaremaa valla dokumendiregistris kirja nr 5-2/820-2 all) välja järgmised asjaolud:

Planeeritakse uusi elamuid, kuid ligipääs nendele on planeerimata. Tutvustati aastaid tagasi uut teesihti, mis hakkab teenindama uusi kinnistuid. Nüüd planeeritakse teed teha üldkasutatavaks. Planeeritud teega pole plaanidest kaugemale jõutud 10 aastaga. Ajalooline Vani tee on lastud poolest saadik võssa kasvada ja talude sissesõidutee on ümber nimetatud Vani teeks. Selle asemel, et taastada Vani tee ja tagada ligipääs arendustele, otsitakse lihtsamaid võimalusi. Olukorda, kus ühesuunaline kitsas sõidutee peab võimaldama mõlemasuunalist liiklemist aastaringiselt järjest suurenevas liiklustiheduses, see tee pole selleks mõeldud. Tema ettepanek taastada vana Vani tee ja ligipääs uutele arendustele seda kaudu.

Saaremaa vald vastas arvamusele 09.03.2022 e-kirjaga (registreeritud Saaremaa valla dokumendiregistris kirja nr 5-2/820-5 all), milles toodi välja järgmist:

Kingu detailplaneeringuga planeeritakse ühe elamu ja abihoonete ehitamist. Detailplaneeringu seletuskirja p.2.4 ja p.5 on kirjeldatud juurdepääsu lahendust, mille kohaselt tagatakse juurdepääs olemasolevalt Vani teelt. Mis põhjusel ja kes tutvustas aastaid tagasi uut teesihti, ei oska täna kommenteerida ning ei oma täna ka selle planeeringu puhul tähtsust. Kingu katastriüksus on olemas juba 2004. aastast ja asub täna olemasoleva Vani tee ääres. Vani tee on märgitud ka Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kaardile. Olemasoleva Vani tee ääres asub veel hoonestatud katastriüksuseid, kes kasutavad seda juurdepääsuteena. Vallavalitsuse poole on varem pöördunud Vani tee äärsete kinnistute omanikud sooviga määrata tee avalikku kasutusse. Sellest tulenevalt on Saaremaa Vallavalitsus seisukohal, et uue tee rajamine ei ole otstarbekas ning olemas on piisav ja põhjendatud avalik huvi olemasoleva Vani tee avalikku kasutusse määramiseks. Avaliku tee ehitamiseks on vajalik saada ehitusluba ja selleks on vajalik koostada ehitusprojekt. Tee projekteerimisel arvestatakse liikluskoormusega ja projektiga määratakse vajalik tee laius.

3. Koidumaa (katastritunnus 43301:001:1116) ja Västriku (katastritunnus 27001:001:0242) katastriüksuste omanik tõi oma 02.03.2022 e-kirjas (registreeritud Saaremaa valla dokumendiregistris kirja nr 5-2/820-3 all) välja järgmised asjaolud:

Kuna on senimaani Vani teed ehitatud ja parandanud omadest vahenditest, soovitakse kinnitust, et enne planeeritavate tööde algust ehitatakse välja korralik tee, mis on mõeldud kandma ka erinevaid raskemaid sõidukeid, mis ehitustegevusega seoses hakkavad seal liikuma. Millised on planeeritava tee möödud? Milliseid piiranguid ja kitsendusi toob uue tee avalikuks kasutamiseks seadmine ja sellega kaasnev tee ehitus? Kas ja millisel moel mõjutab tee ääres paiknevaid teisi kinnistuid uue alajaama rajamine/kaablite vedu vms? Kui kaugemale merepoolsesse tee otsa on plaanitud uue tee väljaehitamine ja avalikku kasutusse andmine?

Saaremaa vald vastas arvamusele 11.03.2022 e-kirjaga (registreeritud Saaremaa valla dokumendiregistris kirja nr 5-2/820-6 all), milles toodi kokkuvõtvalt välja, et tee ehitus enne hoonete ehitamist on tagatud detailplaneeringu elluviimise kavaga ja sõlmitava halduslepinguga. Avaliku tee ehitamiseks on vajalik koostada ehitusprojekt, millega määratakse vajalik tee laius. Uue tee avalikuks kasutamiseks määramisega otseseid piiranguid ei lisandu, igal teel on kaitsevöönd vastavalt määrusele nr 59 „Tee ja tee kaitsevööndi kasutamise ja kaitsmise nõuded“. Kingu planeeringuga alajaama ei planeerita. Alajaam ehitatakse Männi ja Paberitsi detailplaneeringu alusel kinnistu piirile tee äärde. Sellega tegeleb Enefit Connect OÜ, kes suhtleb otse omanikega ja koostab lahenduse. Männi ja Paberitsi detailplaneeringu kohaselt tuleb elamute elektrivarustus Aro kinnistul paiknevast Liigundi alajaamast. Sellest tulenevalt võib eeldada, et tee ääres paiknevaid kinnistuid alajaama ehitus otseselt ei mõjuta. Käesoleva detailplaneeringuga on määratud avalik tee kuni Kingu kinnistuni. Perspektiiv oleks tee ühendada munitsipaalomandis oleva transpordimaa sihtotstarbega 2700121 Vani tee katastriüksusega.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 28.02.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/676-2 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2442-2022-2). Kuna planeeringuala piirneb Kasti lahe hoiualaga, siis saadeti detailplaneering Keskkonnaametile arvamuse andmiseks. Keskkonnaamet oma 07.03.2022 kirjaga nr 6-2/21/16547-3 esitas arvamuse, milles juhtis tähelepanu, et planeeringuala piirneb lõunast Kasti lahe hoiualaga, kuid algatamise korralduses puudub selgus, kas detailplaneering nimetatud ala mõjutab või mitte. Strateegilise planeerimisdokumendi võib kehtestada juhul, kui seda lubab Natura 2000 võrgustiku ala kaitsekord ning strateegilise planeerimisdokumendi kehtestaja on veendunud, et kavandatav tegevus ei mõjuta ebasoodsalt selle Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkust ega kaitse eesmärki (KeHJS § 45 lg 2).

Saaremaa vallavalitsus on veendunud, et kavandatav tegevus ei mõjuta ebasoodsalt Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkust ega kaitse eesmärki. Planeeringualaga piirneb lõuna poolsest küljest kasti lahe hoiualaga, mis ühtlasi kuulub Natura 2000 võrgustikku Kasti lahe linnu- ja loodusladena. Detailplaneeringu ala ega planeeritavad tegevused ei ulatu kaitstava ala territooriumile. Planeeringuga kavandatav tegevus ei mõjuta kaitstava ala terviklikkust ega kaitse-eesmärgiks olevaid liike ning elupaiku. Detailplaneering näeb ette metsa säilitamise väljaspool hoonestusala ja juurdepääsuteid, sellest tulenevalt on tagatud ka looduslik puhver kaitstava alaga. Planeeringu elluviimisega ei kaasne ka olulist inimkoormuse suurenemist kaitsealale, kuna ühe väikeelamu rajamisel piirkonda lisanduv elanike hulk ei ole märkimisväärne, ning seetõttu ei mõjutata kaitstava ala loodusväärtusi.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (04.03.2022 kooskõlastus nr 6765522450).

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 22. märtsi 2022. a korraldusega nr 2-3/423 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 22.04. - 05.05.2022. Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 05.04.2022 kirjaga nr 5-2/2204-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 04.04.2022 Saaremaa valla kodulehel, 08.04.2022 vallalehes Saaremaa Teataja ning 06.04.2022 maakonnalehes Meie Maa. Enne avalikku väljapanekut esitas Vani tee ääres oleva Päikese katastriüksuse omanik arvamuse, milles tõi välja, et kui kõvakattega teed ei saa juriidilistel põhjustel rajada, siis ei ole detailplaneering elluviidav. Sellest tulenevalt

lisati detailplaneeringusse, et alternatiivse variandina võib kasutada teeservituutide seadmist juurdepääsude tagamiseks. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 12.05.2021 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10 osales üks Vani tee äärse kinnistu omanik, kellel vastuväited puudusid. Arutelul selgitati detailplaneeringu sisu ja menetlust.

D. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga. Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vald sõlminud huvitatud isikuga 27.05.2022 lepingu nr 2-7.7/144-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2 ja planeerimisseaduse § 3 lõike 5 ja § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Kehtestada Muratsi külas Kingu detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 07-21-DP, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelamu koos kõrvalhoonetega püstitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnoarajatiste asukoha määramine, haljastuse põhimõtete määramine, keskkonnatingimuste seadmine, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 5 järgmiselt:
 - 2.1. olemasolevast Kingu katastriüksusest uute katastriüksuste moodustamine;
 - 2.2. Kingu katastriüksusest eraldatavale teemaale ning väljapool planeeritavat ala Kingu kinnistut teenindava avaliku tee ja tehnovõrkude rajamine vastavalt ehitusseadustikule. Kinnistusisese tee (sh manööverduplatsi) ning tehnovõrgud võib ahendada hoone ehitusprojektiga (v.a puurkaev, mis vajab eraldi ehitusloa taotlemist);
 - 2.3. tee ehitusdokumentatsiooni esitamine ja vallale tee üleandmine (pos 2);
 - 2.4. alajaama rajamine Elektrilevi OÜ poolt;
 - 2.5. servituutide seadmine;
 - 2.6. elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehnovõrkudele ehitusteatiste või ehituslubade taotlemine vastavalt ehitusseadustikule;
 - 2.7. elamule, abihoonetele ja neid teenindavatele tehnovõrkudele kasutusteatiste esitamine või kasutuslubade taotlemine vastavalt ehitusseadustiku nõuetele.
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