



Kaido Kolter  
Eraisik

Teie 01.08.2022

Meie 03.08.2022 nr 5-2/4389-2

## Vastus Mustjala külas Sirgu detailplaneeringu avalikul väljapanekul esitatud arvamusele

Lugupeetud härra Kaido Kolter

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) Mustjala külas Sirgu detailplaneeringu avalikul väljapanekul 30.07.2022 e-kirjaga oma vastuväited ja küsimused (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 01.08.2022 nr 5-2/4389-1). Alljärgnevalt toome vastused Teie vastuväidetele ja küsimustele vastavalt Teie kirjas toodud punktidele.

1. Oma kirjas toote välja, et Sirgu detailplaneeringu algatamise otsuses on määratud planeeringuala piir, mis piirdub ainult Sirgu kinnistuga. Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 4 kohaselt on üheks detailplaneeringu ülesandeks avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine. Seda Sirgu detailplaneeringuga Teie sõnul tehtud ei ole, kuna Põllu tee katastriüksus (71401:001:2041) ei kuulu planeeringualasse. Seega on Teie arvates planeeringuga lahendamata üks detailplaneeringu olulisi ülesandeid s.o. juurdepääsutee avalikule teele. Kuidagi ei saa juurdepääsutee lahenduseks pidada seletuskirja p 3.3 olevat lauset, et on planeeritud teeservituudi seadmise vajadus. Seda enam, et Põllu tee katastriüksus ei ole üldse Sirgu detailplaneeringu alas ja seega ei saa sinna ka antud detailplaneeringuga midagi planeerida.

*Tegemist ei ole uue tee planeerimisega, vaid juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat juurdepääsuteed. Seega detailplaneeringuga ei planeerita uut teed.*

*Planeerimisseaduse § 126 lg 1 kohaselt on tööpoolest detailplaneeringu ülesanneteks muuhulgas avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine ning servituutide seadmise määramise vajaduse märkimine. Detailplaneeringuga on näidatud avalikule teele juurdepääsu asukoht ning näidatud vajadus servituudi seadmiseks. Servituudi seadmise vajaduse märkimiseks ei pea see ala olema planeeringualas. Detailplaneering määrab servituudi seadmise vajaduse, kuid konkreetne kokkulepe servituudi seadmiseks tuleb omanikel peale planeeringu kehtestamist saavutada.*

2. Oma kirja punktides 2-5 toode välja, et detailplaneeringu on vastuolus kehtiva Mustjala valla külade üldplaneeringuga, kuna kompensatsioonialale tuleb vältida uute majapidamiste rajamist. Samuti on eeltoodud põhjusel detailplaneering Teie arvates vastuolus avaliku huviga ja kohalike elanike suhtes diskrimineeriv.

*Saaremaa vald vastab Teie kirja punktidele 2-5 ühiselt. Detailplaneeringut ei algatata tööpoolest eelkõige juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga. Samas annab planeerimisseaduse § 142 võimaluse detailplaneeringuga muuta kehtestatud*

üldplaneeringu põhilahendust. Põhilahenduse muutmiseks peetakse mh krundi minimaalsuuruse vähendamist. Lisaks soovitakse Sirgu detailplaneeringuga muuta maakasutuse juhtotstarvet, kuid tegemist ei ole ulatusliku juhtotstarbe muutmisega, kuna Sirgu katastriüksus moodustab väikese osa kogu kompensatsioonialast.

Üldplaneeringuga on täpsustatud rohevõrgustiku tuumalade ja koridoride piire ning Sirgu katastriüksus ei asu rohevõrgustiku alal.

Detailplaneeringut algatades on Saaremaa vald leidnud, et üldplaneeringu muutmine maakasutuse juhtotstarbe ja krundi miinimumsuuruse vähendamise osas on põhjendatud. Kuna Sirgu katastriüksusel on tegemist väikesemahulise hoonestusega ning ümberkaudsed alad on endiselt maatulundusmaana kasutusel, siis on kompensatsiooniala toimimine tagatud. Saaremaa vald on detailplaneeringu menetlemisel leidnud, et Sirgu katastriüksuse hoonestamine Mustjala küla hoonestuse serval on põhjendatud ja ruumiliselt sobilik.

Sirgu katastriüksus ei ole varasemalt olnud hoonestatud, kuid see ei tähenda, et peale detailplaneeringu õiguspärast menetlust seda õigust ei saa anda.

3. Palute täpsustada järgmisi punkte:

3.1. Kui palju hooneid on juba platsil ja kui palju hooneid soovitakse juurde ehitada ning millistes mõõtmetes? Kas külg külje kõrval kokku ehitatud hoone on üks tervik ühik või kolm ühikut?

*Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on krundil olemas 2 hoonet: 74 m<sup>2</sup> suurune suvila ja 3 m<sup>2</sup> suurusega välikäimla, seega olemasolevat hoonet loetakse 1 hooneks. Detailplaneeringuga on lubatud on kokku 3 hoonet, sh olemasolevad hooned, seega võib juurde ehitada ühe hoone.*

3.2. Kui suur on Sirgu maaüksuse täisehitamise protsent praegu ja kui suur saab see olema detailplaneeringuga?

*Hetkel on krundi täisehituse% 3,2%. Detailplaneeringuga on lubatud suurim ehitisealune pind Sirgu katastriüksusel 100 m<sup>2</sup> ja see sisaldab ka olemasolevaid hooneid. Seega krundi täisehituse% on 4,2%.*

3.3. Dokumentidest loen välja, et üks olemas olev ebaseaduslikult ehitatud hoonetest on suvila ning kasutusel suveperioodil, milline neist?

*Olemasolev 74 m<sup>2</sup> suurune hoone on detailplaneeringu seletuskirja kohaselt kasutatav hooajaliselt.*

3.4. Varasemalt on mainitud, et soovitakse muuta Sirgu maaüksus elamumaaks tähisega E4, mis võimaldaks krundile ehitada kuni kolmekordsed hooned, kas seda kohaldatakse?

*Detailplaneeringu seletuskirja p 3.2 kohaselt on lubatud rajada maksimaalselt 5 m kõrguseid ja 1-korruselisi hooneid. Seega seda tingimust ei kohaldata ja 3-korruselise hoonet Sirgu maaüksusele rajada ei saa.*

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Siim Kuusik

planeeringuteenistuse juhataja

Kätlin Kallas, 452 5094

katlin.kallas@saaremaaavald.ee