



## OTSUS

Kuressaare

26.01.2023 nr 1-3/1

### **Mustjala külas Sirgu detailplaneeringu kehtestamine**

Saaremaa Vallavolikogu 30. septembri 2021. a otsusega nr 1-3/60 algatati Mustjala külas Sirgu detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega u 0,23 ha hõlmab Saaremaa vallas Mustjala külas Sirgu katastriüksust 48301:002:0539 (pindala 2386 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine olemasoleva elamu ja abihoone seadustamiseks ning võimalikuks juurdeehituseks, tehnovõrkude planeerimine, juurdepääsu ja parkimise lahendamine, servituutide vajaduse määramine, haljastuse ja heakorra tingimuste määramine.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Detailplaneeringuga ei kavandata kruntide moodustamist. Olemasolevale maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele planeeritakse krundi kasutamise sihtotstarbeks üksikelumumaa ja antakse ehitusõigus kuni 3 hoone rajamiseks (1 elamu +2 kõrvalhoonet, sh kaks olemasolevat ebaseaduslikult rajatud hoonet) kokku maksimaalse ehitisealuse pinnaga 100 m<sup>2</sup> (sh olemasolevad hooned: suvila ehitisealuse pinnaga 74 m<sup>2</sup> ja välikäimla ehitisealuse pinnaga 3 m<sup>2</sup>). Lubatud hoonete maksimaalne kõrgus on 5 m.

Sirgu krundile on juurdepääs Kooli tänavalt mööda olemasolevat pinnasteed nimega Põllu tee (71401:001:2041). Detailplaneeringu menetluse jooksul on Põllu tee võetud munitsipaalomandisse, seega planeeringualale on tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ja servituudi seadmise vajadust ei ole.

Parkimine lahendatakse krundisiseseelt. Parkimise lahendus anda koos hoone(te) ehitusprojektiga.

Sirgu krunt on kõikidest külgedest piiratud olemasoleva kiviaiaga.

Planeeringualale planeeritakse uus puurkaev. Reovee ärajuhtimiseks paigaldatakse reoveekogumismahuti. Krundil on olemasolev elektriliitumine.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Vastavalt Mustjala Vallavolikogu 29. aprilli 2011. a otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla Külade üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala reserveeritud kompensatsioonialal. Kompensatsioonialad on reserveeritud intensiivse kasutusega alade vahele. Üldjuhul on kompensatsioonialad koondunud aktiivselt kasutatavate alade vahetusse lähedusse (nt külakeskuste piirile, reserveeritud elamualade piirile, transpordi objektide – maantee, sadama, jmt – ümbrusesse). Eesmärk on mahendada eelkõige inimõjust tulenevaid negatiivseid mõjusid ja mitmekesistada maastikku. Kompensatsioonialad toimivad ühtlasi roheline võrgustiku osana detailsemal tasandil ja neid on võimalik edaspidi vastava vajaduse korral kasutada detailsema tasandi roheline võrgustiku arendamiseks. Kompensatsioonialal tuleb vältida uute majapidamiste rajamist. Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist seadustada katastriüksusel asuvad hooned, tuleb planeeringuala juhtotstarvet muuta reserveeritud elamumaaks. Seega tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks Sirgu katastriüksuse osas, sooviga muuta see ala elamualaks.

Elamuala juhtotstarbe all mõistetakse üldplaneeringus elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala. Lähipiirkonnas on nii elamuala E1 kui elamuala E4. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt elamuala E4 hoonestus eeldab tihedama asustuse kavandamist. Minimaalne krundi suurus, millele antakse ehitusõigus, on 0,5 - 1 ha, krundi suurus oleneb kavandatavast hoonest, mida suurem ehitus, seda suurem peab olema ehitamiseks krunt. Sirgu katastriüksuse suurus on 0,23 ha ehk alla minimaalse krundi suuruse, mistõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks minimaalse krundi suuruse osas.

Saaremaa vald on detailplaneeringu algatamisel leidnud, et kuna detailplaneeringuga seadustatavad hooned on väikesemahulised, siis on minimaalse krundi suuruse vähendamine Sirgu katastriüksuse osas võimalik. Ja kuna läheduses on üksikelamute hoonestused, siis planeeritav üksikelamumaa sobib Mustjala külla üldplaneeringu kompensatsioonialale arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning kompensatsiooniala ja roheline võrgustik toimib edasi allesjäävas osas. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et detailplaneering vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele.

### **C. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla kodulehel, maakonnalehes Meie Maa 08.10.2021 ja vallalehes Saaremaa Teataja 07.10.2021. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta 07.10.2021 (teated nr 1826587 ja 1826575). Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 07.10.2021 kirjaga nr 5-2/5534-1.

Rahandusministeerium 24.01.2022 kirjas nr 14-11/147-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 2.02.2022 kirjaga nr 5-2776-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati lisaks valla kodulehel, maakonnalehes Meie Maa 2.02.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 3.02.2022.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 18.02-20.03.2022, materjalidega sai tutvuda valla kodulehel ja vallamajas Tallinna tn 10.

Avaliku väljapaneku käigus esitas 20.03.2022 e-kirjaga ettepaneku planeeringuala piirinaaber, kes palus laiendada Sirgu detailplaneeringu ala Nuudi maaüksusele (katastritunnus 48301:002:0008) vastavalt lisatud plaanile ning teha ettepanek Mustjala valla Külade üldplaneeringu muutmiseks ka Nuudi maaüksuse osas. Ettepaneku kohaselt sooviti Nuudi katastriüksusele määrata juhtotstarbeks reserveeritud elamuala E4 ja vähendada minimaalse krundi suurus 0,24 ha, millele antakse ehitusõigus.

Saaremaa vald vastas ettepanekule 22.03.2022 kirjaga nr 5-2/776-3, milles leidis, et esitatud ettepaneku alusel detailplaneeringu ala muutmine ei ole põhjendatud, kuna Sirgu detailplaneeringu lahendus on juba välja töötatud ja ka mitu menetlusetappi läbitud (detailplaneeringu eskiislahenduse läbivaatamine kohalikus omavalitsuses, rahandusministeeriumist täiendavate kooskõlastajate küsimine, arvamuse avaldamiseks saatmine ja eskiislahenduse avaliku väljapaneku korraldamine), mistõttu planeeringuala suurendamine tähendaks sisuliselt detailplaneeringu menetlusega otsast alustamist. Lisaks ei ole huvitatud isik nõus planeeringuala suurendamisega. Arvamuse avaldajal on endal võimalik esitada detailplaneeringu algatamise taotlus.

Avalikul arutelul 22.03.2022 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

Detailplaneering on saanud kooskõlastuse Päästeametilt 14.04.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/1793-2 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2532-2022-2).

Planeeringualal on olemasolev elektriliitumine.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavolikogu 26. mai 2022. a otsusega nr 1-3/47. Avalik väljapanek toimus 30.06-30.07.2022. Avalikust väljapanekust

teatati naaberkinnistute omanikele ja asutustele 13.06.2022 kirjaga nr 5-2/3679-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 16.06.2022 vallalehes Saaremaa Teataja, 7.06.2022 maakonnalehes Saarte Hääl ning valla kodulehel.

Avaliku väljapaneku jooksul esitas vastuväiteid planeeringuala naaber (kiri registreeritud valla dokumendiregistris 1.08.2022 kiri nr 5-2/4389-1), millele vastati 3.08.2022 kirjaga nr 5-2/4389-2.

Kokkuvõtlikult olid vastuväited ja vastused järgnevad:

1. planeeringualas peaks olema ka Põllu tee, mille kaudu on planeeritud juurdepääs planeeringualale, vastasel korral on täitmata planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 4 kohane ülesanne avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine.  
Saaremaa vald vastas, et tegemist ei ole uue tee planeerimisega, vaid olemasoleva kasutamise, millele on ette nähtud servituudi seadmise vajadus. Käesolevaks hetkeks on Põllu tee munitsipaalomandis, millega on tegelikult planeeringualale tagatud juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt;
2. detailplaneering on vastuolus kehtiva Mustjala valla külade üldplaneeringuga, kuna kompensatsioonialale tuleb vältida uute majapidamiste rajamist. Samuti on eeltoodud põhjusel detailplaneering arvamuse avaldaja arvates vastuolus avaliku huviga ja kohalike elanike suhtes diskrimineeriv.  
Saaremaa vald on vastanud, et detailplaneeringut algatades on Saaremaa vald leidnud, et üldplaneeringu muutmise 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;
3. paluti täpsustada hoonete arvu, mõõte, krundi täisehitus% ning kas hoone on kasutusel suvilana.  
Saaremaa vald on vastuses täpsustanud hoonete arvu, mõõte ja krundi täisehitus% ning hoone kasutamist.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneering esitati 5.08.2022 kirjaga nr 5-2/4471-1 Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Heakskiitmise käigus toimus 13.10.2022 Saaremaa vallamajas ärakuulamine. Rahandusministeerium andis 14.11.2022 kirjaga nr 15-3/6342-6 lähtuvalt planeerimisseaduse § 142 lg 5 ja planeerimisseaduse § 90 lg 2 alusel detailplaneeringule heakskiidu ja tagastas detailplaneeringu kohalikule omavalitsusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

#### **D. KOKKUVÕTE**

Sirgu detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneeringuga ei kavandata avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ega sellega seonduvaid rajatisi, haljastust, välisvalgustust ega tehnorajatisi, mistõttu planeerimisseaduse § 131 lg 2 kohase halduslepingu sõlmimiseks puudub vajadus.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Mustjala külas Sirgu detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 401221, käesoleva otsuse lisa), mille eesmärgiks on Sirgu katastriüksuse sihtotstarbe muutmise elamumaaks

ning olemasolevate hoonete seadustamine ehk ehitusõiguse planeerimine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning võimalikuks juurdeehituseks.

2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 9 järgmiselt:
  - 2.1. kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarbe määramisel;
  - 2.2. planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt;
  - 2.3. ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule;
  - 2.4. enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi  
volikogu esimees