



OTSUS

Kuressaare

26.01.2023 nr 1-3/4

Kübassaare külas Kopli detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 30. september 2021. a otsusega nr 1-3/59 algatati Kübassaare külas Kopli detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringu ala hõlmab Saaremaa vallas Kübassaare külas Kopli katastriüksust (katastriüksuse tunnus 63401:005:0032, pindala 7,28 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu eesmärgiks on välja selgitada ehitusõiguse võimalikkus 1 elamu ja 1 abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse tulemusel jagatakse Kopli katastriüksus kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks, millest ühele taotletakse ehitusõigus. Planeeringuga nähakse ette planeeritavale Uue-Kopli (pos 1) krundile ühe hoonestusala moodustamise, mille ulatuses esitatakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Hoonestusala asukoha valikul on lähtutud ajaloolise talukoha varemete ja vundamentide paiknemisega kinnistul. Kavandataval Uue-Kopli krundil on maapealsete ehitiste püstitamine lubatud detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalal. Ülejäänud alale on lubatud rajada kommunikatsioone/tehnovõrke ning juurdepääsutee. Planeeritav abihoone ehitada ajaloolise talukoha olemasolevate vundamentide asukohale. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 2, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala 100 m² ja hoonete suurim lubatud kõrgus elamul 8 m (2-korruseline) ja abihoonel 6 m (1-korruseline). Juurdepääs planeeringualale toimub olemasoleva mahasõidu kaudu Trooja kinnistul asuvalt erateelt (Kübassaare tee nr 6340001). Juurdepääsutee on olemasolev pinnaste.

Elektrivarustuseks on kinnistu omanik sõlminud Elektrilevi OÜ-ga liitumislepingu nr 365688. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada päikesepaneele, mis on lubatud paigaldada ainult hoonete katustele, mitte maapinnale.

Kinnistu veevarustus lahendatakse planeeritava puurkaevu baasil, mille veetarve jääb alla 10 m³ ööpäevas. Kinnistule on planeeritud biopuhasti koos imbsüsteemiga, alternatiivina võib kasutada sertifitseeritud kogumismahutit.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Põide Vallavolikogu 28. mai 1999. a otsusega nr 44 kehtestatud Põide valla üldplaan (edaspidi nimetatud *üldplaan*). Üldplaan ei sea alale täpseid maakasutustingimusi ega juhtotstarvet. Üldplaanis ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri, mistõttu loetakse looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 35 lg 3¹ kohaselt korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega on Kopli katastriüksus kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis ja üldplaaniga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringu algatamine oli vajalik tulenevalt LKS § 40 lg 4 p 2. Detailplaneeringuga muudetakse üldplaani ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas, mistõttu on käesolev

detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 3 ja LKS § 40 lg 4 p 2 kohaselt vastuolus üldplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

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 04.10.2021 (teated nr 1824551 ja 1824564). Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 07.10.2021 kirjaga nr 5-2/5533-1.

Rahandusministeerium 09.06.2022 kirjas nr 15-3/4353-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 30.05.2022 kirjaga nr 5-2/3341-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati lisaks valla kodulehel, maakonnalehes Saarte Hääli 02.06.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 02.06.2022.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 16.06-16.07.2022, materjalidega sai tutvuda valla kodulehel ja vallamajas Tallinna tn 10. Avalik arutelu toimus 25.07.2022 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10. Avaliku väljapaneku jooksul esitas oma arvamuse Keskkonnaamet 07.07.2022 kirjaga nr 6-2/22/10802-2, kirjas toodud märkuste alusel on detailplaneeringut korrigeeritud. Avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused:

1. Päästeametilt 31.10.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/6282-4 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2888-2022-2);
2. Keskkonnaametilt 19.10.2022 kirjaga nr 6-2/22/10802-4, kirjas toodud kahe märkuse alusel on detailplaneeringut korrigeeritud.

Elektrilevi on andnud detailplaneeringu lahendusele 14.12.2022 kooskõlastuse nr 3024764235.

D. Kokkuvõte

Saaremaa vald leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 10 järgmiselt:

1. Teostada maakorraldustoimingud – Kopli katastriüksuse jagamine kaheks 100% maa-tulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks.
2. Tehnovõrkudele, elamule ja abihoonele ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine /ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
3. Hoonete ja tehnovõrkude ehitus.
4. Hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, § 142 lõike 2, § 86 lõiked 1 ja 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Kübassaare külas Kopli detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo töö nr 01-21-DP, käesoleva otsuse lisa), mille eesmärgiks on välja selgitada ehitusõiguse võimalikkus 1 elamu ja 1 abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.
2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees