



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 03.02.2023 nr 5-2/678-1
Meie 28.02.2023 nr 15-3/836-2

Seisukoht Kübassaare külas Kopli detailplaneeringule

Saaremaa Vallavalitsus teavitas 03.02.2023 kirjaga nr 5-2/678-1 Rahandusministeeriumit vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 87 lõikele 5 Kübassaare külas Kopli detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) avalikust väljapanekust ajavahemikul 24.02-26.03.2023 ning avalikust arutelust 30.03.2023.

Detailplaneeringu ala hõlmab Kopli katastriüksust (katastritunnus 63401:005:0032, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 7,28 ha). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kruntimine, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoone püstitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsu määramine. Vastavalt detailplaneeringu lahendusele jagatakse Kopli katastriüksus kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, millest ühele taotletakse ehitusõigus (pos 1). Planeeritava hoonestusala ulatuses tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Hoonestusala asukoha valikul on lähtutud ajaloolise talukoha varemete ja vundamentide paiknemisega kinnistul.

Alal kehtib Põide Vallavolikogu 28.05.1999 otsusega nr 44 kehtestatud Põide valla üldplaan (edaspidi üldplaneering). Üldplaneering planeeringualale maakasutus- ja ehitustingimusi ei määra. Samuti ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri, mistõttu loetakse looduskaitseaduse § 35 lõike 3¹ kohaselt korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega on Kopli katastriüksus kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis ja üldplaneeringuga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, millest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 3 tuleb detailplaneeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Tulenevalt eelnevast palume detailplaneeringu seletuskirja täiendada. Selleks soovitame tutvuda Rahandusministeeriumi koostatud nõuannete kogumikuga detailplaneeringute koostamiseks, mis on kasutamiseks kättesaadav veebiaadressil <https://planeerimine.ee/dp/noustik>.
2. Palume vaadata üle detailplaneeringu seletuskirjas kasutatud mõisted. Peatükis 4.3 on märgitud katastriüksuse kasutamise sihtotstarbeks 100% maatulundusmaa. Vastavalt

PlanS § 6 punktile 8 palume kasutada mõistet krunt ning palume täpsustada, kas tegemist on krundi kasutamise sihtotstarbega planeerimisseaduse mõistes või katastriüksuse sihtotstarbega maakatastriseaduse mõistes.

3. Planeeringuala piirneb kallasrajaga. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 7 kohaselt tuleb planeeringutega tagada avalik juurdepääs kallasrajale. Detailplaneeringu seletuskirjas ei ole juurdepääsu kallasrajale käsitletud. Palume detailplaneeringus käsitleda juurdepääsu kallasrajale.
4. Seletuskirja peatükis 6 tuuakse välja juurdepääsu tagamiseks servituudi seadmise vajadus avalikult kasutatavalt teelt. Palume servituudi seadmise vajadus lisada ka peatükki 10, kus tuuakse välja detailplaneeringu elluviimiseks vajalike tegevuste järjekord.
5. Detailplaneeringuga jagatakse olemasolev katastriüksus kaheks krundiks, millest hoonestatavale krundile (pos 1) tagatakse juurdepääs avalikule teele, kuid planeeritavale hooneteta krundile (pos 2) juurdepääsu kavandatud ei ole. Palume kaaluda juurdepääsu määramist ka pos-le 2.
6. PlanS § 142 lõike 7 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koosseisu lisada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatusettepanek. Palume detailplaneeringut täiendada.
7. Detailplaneeringu materjalidest ei selgu olemasoleva ranna ehituskeeluvööndi piir. Palume detailplaneeringus kajastada eelnimetatud piir.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Katrin Kuusk 611 3155
Katrin.Kuusk@fin.ee