



OTSUS

Kuressaare

31. august 2023 nr 1-3/66

Kübassaare küla Kopli detailplaneeringu kehtestamine

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

Detailplaneeringuala suurusega ca 7 ha hõlmab Saaremaa vallas Kübassaare külas Kopli katastriüksust tunnusega 63401:005:0032 (sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 7,44 ha). Katastriüksuse pindala on Maa-ameti andmetega täpsustatud 24. juulil 2023. a seisuga (varem oli katastriüksuse pindala 7,28 ha).

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine ühe elamu ja ühe abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse tulemusel jagatakse Kopli katastriüksus kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks, millest ühele taotletakse ehitusõigust. Planeeringuga nähakse ette planeeritavale Uue-Kopli (pos 1) krundile ühe hoonestusala moodustamine. Hoonestusala asukoha valikul on lähtunud ajaloolise talukoha varemete ja vundamentide paiknemisest 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 tuleb ehitada ajaloolise talukoha olemasolevate vundamentide asukohale. Hoonete suurim lubatud arv krundil on kaks, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala 100 m² ja hoonete suurim lubatud kõrgus elamul 8 m (2-korruselise) ja abihoonel 6 m (1-korruselise). 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, mida 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 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 ja kaalutus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel, 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 oma 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 veebilehel, maakonnalehes Saarte Hää! 02.06.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 02.06.2022.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 16.06-16.07.2022, materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja Saaremaa vallamajas Kuressaares 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 25.07.2022 Saaremaa vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 31.10.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/6282-4 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2888-2022-2) ja Keskkonnaamet 19.10.2022 kirjaga nr 6-2/22/10802-4 (nende kirjas toodud kahe märkuse alusel on detailplaneeringut korrigeeritud). Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (14.12.2022 kooskõlastus nr 3024764235).

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 26. jaanuari 2023. a otsusega nr 1-3/4 ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 24.02-26.03.2023 ja avalikul väljapaneku tulemuste avalik arutelu 30.03.2023. Avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati menetlusosalisi 03.02.2023 kirjaga nr 5-2/678-1. Teade avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu kohta ilmus 31.01.2023 maakonnalehes Saarte Hää!, 09.02.2023 vallalehes Saaremaa Teataja ja valla veebilehel. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku ajal esitas arvamuse Rahandusministeerium 28.02.2023 kirjaga nr 5-2/678-2. Saaremaa Vallavalitsus kinnitas 28.03.2023 kirjaga nr 5-2/678-3, et esitatud märkuste alusel on detailplaneeringut täiendatud. Heakskiitmiseks esitatud detailplaneeringus oli esitatud märkusi arvestatud osaliselt. Detailplaneeringu avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Saaremaa Vallavalitsus taotles 27.01.2023 kirjaga nr 5-2/530-1 Keskkonnaametilt nõusolekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet andis 07.03.2023 kirjaga nr 7-13/23/2000-3 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.

Detailplaneering esitati 05.04.2023 kirjaga nr 5-2/2222-1 Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium oma 23.05.2023 kirjaga 5-2/2222-2 palus kaasata menetlusse Kruusa ja Silma katastriüksuste omanikud, täiendada seletuskirja Keskkonnaameti märkuste alusel ja täiendada ranna ehituskeeluvööndi osas vastavalt Rahandusministeeriumi

märkustele. Omanikud kaasati menetluse ja detailplaneeringut täiendati. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, kelle valitsemisalas on alates 1. juulist 2023. a ruumilise planeerimise korraldamine, andis 14.07.2023 kirjaga nr 14-3/642 lähtuvalt planeerimisseaduse § 142 lg 5 ja planeerimisseaduse § 90 lg 2 alusel detailplaneeringule heakskiidu ja tagastas detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Kopli katastriüksusel on asunud ajalooliste kaartide väljavõtte alusel talukoht. Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merele või merelt. Elamu ja selle teenindamiseks vajalike hoonete kavandatavast asukohast tulenevalt ei avalda nende rajamine olulist mõju piirkonnas avanevatele vaadetele, kuna merelt vaadates paiknevad rajatavad hooned rannajoonest ca 500 m kaugusel. Kavandatava tegevusega ei muudeta olulisel määral senist maapinna reljeefi. Samuti ei ole ette näha üleujutusohu kavandatava hoonestuse alal, kuna sealsed maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2,0-3,0 m.

Planeeringuala ja selle lähiümbruse territooriumil tugevneb kontroll inimtegevuse üle maaomaniku kohaloleku kaudu. Planeeringulahenduse elluviimisel ei teki olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist. Ehitustegevusega on koormatud ligikaudu 4% olemasoleva maaüksuse kogupindalast – seega on kavandatava tegevusega tagatud ranna eripära säilimine. Kuna üleujutuse ohtu maaüksusel ei ole, siis puuduvad üleujutusest tingitud kahjud inimese tervisele, varale ja keskkonnale. Kopli detailplaneeringuga ei kavandata kallasrajale vaba juurdepääsu piiramist. Seega on tagatud mererannal vaba liikumine, samas tugevneb maaomaniku kohalviibimisega kontroll tegevuste üle, mis võiksid kallasrada kahjustada. Planeeringu realiseerumisel intensiivset maakasutust ei toimu, ehitustegevuseks mittemõeldud ala jääb kasutamiseks põllumajandus- või haljasmaana. Olulist mõju vee-, pinnase- või õhu saastatusele, jäätmetekkele, mürale, vibratsioonile, valgusele, soojusele, kiirgusele ja lõhnale planeeritud tegevusega ei kaasne.

Planeeritav hoonestusala ei ole tallamise suhtes tundlik ning arvestades rannaalale ühe pereelamu ja kõrvalhoone kavandamise mahtu ei ole tõenäoline, et kaasnev tallamiskoormus ületaks koosluse taluvuse piire. Juurdepääsutee planeeringualale on olemas ja seda tuleb sõidetavaks muutmiseks kruuskattega parandada. Elamu ja selle teenindamiseks vajaliku taristu kavandamisega ei muudeta oluliselt pinnamoodi ega looda tingimusi, mis võiksid põhjustada tuule- või veepoolset erosiooni, mis omakorda mõjutaks pinnamoodi. Kavandatava tegevusega ei planeerita ka maaparandust (kuivendamist, niisutamist) ega veekogude veerežiimi muutusi.

D. Kokkuvõte

Kübassaare külas Kopli 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 ettenähtud 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 Kübassaare külas Kopli detailplaneering (Osühing DP Projektbüroo töö nr 01-21-DP, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ühe elamu ja ühe abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees