



OTSUS

Kuressaare

26.01.2023 nr 1-3/7

Kõiguste külas Välibaasi detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavolikogu 16. detsembri 2021. a otsusega nr 1-3/83 algatati Kõiguste külas Välibaasi detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Detailplaneeringuala suurendati Saaremaa Vallavolikogu 30. juuni 2022. a otsusega nr 1-3/58, mille kohaselt planeeringuala suurusega u 1,5 ha hõlmab Kõiguste külas Välibaasi katastriüksuseid katastritunnustega 38601:004:0011, 38601:004:0012 ja 38601:004:0013, Uue-Välibaasi katastriüksust katastritunnusega 71401:001:2851 ning Välibaasi katastriüksusega (katastritunnus 38601:004:0013) piirnevat mereala.

Detailplaneeringu eesmärgiks on väikelaevade kai, sadamahoone ning mereuuringute välibaasi hoonete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, keskkonnatingimuste määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava hoonestusala ulatuses.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga kavandatakse Tartu Ülikooli Kõiguste välibaasi laiendamist. Selleks soovitakse rajada uus suurem majutushoone olemasoleva asemele, laiendada ja kaasajastada laborihoonet ja saun-võrgukuuri, rajada sadamahoone koos uurimisaluste ujuvkaiga ning abihoone inventari puhastamiseks ja ladustamiseks ning suvisteks majutusteks. Lisaks rajatakse vee- ja kanalisatsioonitrassid koos puhastusseadmetega ning uus kompleksi vajadusi rahuldav puurkaev.

Katastriüksused 38601:004:0011 ja 71401:001:2851 liidetakse üheks krundiks nimetusega Välibaasi 1. Uuel krundil soovitakse laiendada ja kaasajastada olemasolevat eluhoonet majutushooneks ja laborihoonet. Kõik neli olemasolevat laohoonet on plaanis säilitada, vajadusel võib neid hoonestusala piires nihutada. Täiendavalt on kavandatud uus abihoone inventari puhastamiseks ja ladustamiseks ning suvisteks majutusteks (sealhulgas pesuruumid, WC, riiete kuivatamine). Krundi kasutamise sihtotstarve on planeeritud teadus- ja kõrgharidusasutuse maa ÜH ja/või majutushoonete maa ÄM. Lubatud hoonete maksimaalne arv krundil on 8 ja maksimaalne hoonete ehitisealune pind 1100 m² (sh olemasolevad hooned ja hooned pindalaga kuni 60 m²). Lubatud hoone maksimaalne kõrgus on 7,5 m, abihooned 6 m.

Välibaasi 2 krundil olev saun-võrgukuur on kavandatud laiendada, lisaks on krundile planeeritud puurkaev ning biopuhasti koos imbsüsteemiga. Krundi kasutamise otstarve on teadus- ja kõrgharidusasutuste maa ÜH. Lubatud hoonete maksimaalne arv krundil on 1 ja maksimaalne hoonete ehitisealune pind 100 m² (sh olemasolevad hooned ja hooned pindalaga kuni 60 m²). Lubatud hoone maksimaalne kõrgus on 6 m.

Välibaasi 3 krundile soovitakse rajada väikelaevade kaid, kuhu saaksid silduda uurimislavad. Kai on ujuv ega toetu merepõhja, väljaarvatud ankrud, osa ujuvkaist peab olema ka liigutatav. Kai juurde on kavandatud teenindusala ning sadamahoone. Krundi kasutamise otstarve sadama maa LS. Lubatud hoonete maksimaalne arv krundil on 1 ja maksimaalne hoonete ehitisealune pind 100 m² (sh olemasolevad hooned ja hooned pindalaga kuni 60 m²). Lubatud hoone maksimaalne kõrgus on 6 m.

Välibaasi 1 ja Välibaasi 2 kruntidel on olemasolevad juurdepääsud Kõiguste-Sääretirbi teelt, Välibaasi 3 krundile rajatakse uus mahasõit Kõiguste-Sääretirbi teelt.

Parkimine lahendatakse krundi siseselt. Välibaasi 1 ja Välibaasi 2 kruntidel on olemasolevad parkimisalad rajatud. Sõltuvalt hoonete laiendamisest ja uue rajamisest lahendada täpne parkimiskohtade paigutus ja teenindusalad hoonete ehitusprojektiga. Välibaasi 3 krundile on kavandatud paatide transpordiks ja veeskamiseks vajalik manööverdusala ja slip. Teenindava transpordi parkimiseks on vajalik ca 3 parkimiskohta. Manööverdusala ja parkimiskohtade täpne paigutus anda koos hoone, slipi ja ujuvkai projektiga. Krundisest teede laius ja seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto, purgimistehnika jmt juurdepääsu.

Välibaasi 1 krundil on kaks olemasolevat puurkaevu. Puurkaev PRK0051696 on kasutuses, teist registris mitteolevat puurkaevu ei kasutata ja see on kavas tamponeerimise teel likvideerida. Välibaasi 1 krunt saab olmevee olemasolevast puurkaevust. Välibaasi 2 krundile on kavandatud uus puurkaev. Välibaasi 2 krunt hakkab saama olmevett kavandatavast puurkaevust või olemasolevat Välibaasi 1 krundil asuvast puurkaevust. Välibaasi 3 krunt olmevesi on kavandatud Välibaasi 1 või Välibaasi 2 puurkaevust.

Reovee kogumiseks on lubatud rajada kogumiskaev või omapuhasti. Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

Planeeringualal on olemasolev elektriliitumine Välibaasi 1 ja Välibaasi 2 kruntidel, mida soovitakse suurendada. Välibaasi 3 krundile eraldi liitumist kavandatud ei ole, elektritoite saab Välibaasi 3 krunt Välibaasi 1 liitumise baasil. Juhul, kui soovitakse tulevikus eraldi liitumist Välibaasi 3 krundile, siis on see võimalik Välibaasi 2 krundi servas Kõiguste-Sääretirbi tee ääres oleva jaotuskapi baasil.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringuala asub kehtiva Laimjala valla üldplaneeringu (kehtestatud 26. märtsil 2010. a Laimjala Vallavolikogu otsusega nr 1-1/4, edaspidi nimetatud *üldplaneering*) alal. Üldplaneeringuga ei ole alale juhtotstarvet määratud. Planeeringuala piirkonda on üldplaneeringu joonisel märgitud sadama leppemärk ning planeeringuala piirneb osaliselt olemasoleva Kõiguste sadama territooriumiga.

Üldplaneeringuga on määratud korduvalt üleujutatava ala piir ning sellest tulenev ranna ehituskeeluvöönd, mille alusel paikneb planeeringuala täies ulatuses ranna ehituskeeluvööndis. Üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud ning detailplaneering teeb ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Välibaasi 1 krundil kavandatavate hoonete ehitamiseks või olemasolevate laiendamiseks üle 33% planeeritud hoonestusala piires ning Välibaasi 2 krundil olemasoleva saun-võrgukuuri laiendamiseks üle 33% selle mahust planeeritava hoonestusala ulatuses, käsitletakse detailplaneeringut looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Ülejäänud planeeritavad ehitised on ranna ehituskeeluvööndis lubatud looduskaitseaduse § 38 lg 4 ja 5 erandite alusel.

Planeeritav ala on olulisel määral juba inimtegevusest mõjutatud ning hoonete laiendamine ja uute rajamine ei muuda oluliselt olemasolevat situatsiooni ega tekita juurde kahjulikku mõju ranna alale. Kavandatavad ehitised/rajatised paiknevad vahetult Kõiguste sadama külje all, mis on juba praegu tugevalt inimese poolt mõjutatud. Kõiguste välibaasis viiakse läbi riikliku keskkonnaseire programmiga ettenähtud töid. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et üldplaneeringu muutmine ranna ehituskeeluvööndi osas on põhjendatud ja see vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla kodulehel, maakonnalehes Meie Maa 29.12.2021 ja vallalehes Saaremaa Teataja 06.01.2022. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata

jätmise kohta 21.12.2021 (teated nr 1863278 ja 1863281). Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 22.12.2021 kirjaga nr 5-2/7141-1.

Rahandusministeerium 13.05.2022 kirjas nr 15-3/3351-2 määras lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele täiendavateks koostöötegitajateks Transpordiameti ja Maaameti.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 22.04.2022 kirjaga nr 5-2/2520-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati lisaks valla kodulehel, maakonnalehes Saarte Hää ja vallalehes Saaremaa Teataja 05.05.2022.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 19.05-18.06.2022, materjalidega sai tutvuda valla kodulehel ja vallamajas Tallinna tn 10.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku käigus arvamusi ei avaldatud.

Menetlusosalistest esitas Rahandusministeerium 20.05.2022 kirjaga nr 15-3/3583-2 arvamuse, milles tõi välja, et kavandatud ujukai ja slipp peavad olema planeeringualal, mistõttu on vajalik planeeringuala suurendamine. Lisaks tõi Rahandusministeerium välja, et lähtuvalt määrusest „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 lõigetest 1, 7, 8, 11 ja 13 tingib planeeringuala laiendamine avalikku veekokku planeeringu kooskõlastamisvajaduse lisaks varem määratud Transpordiametile ka Muinsuskaitseameti, Kaitseministeeriumi, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ameti ning Politsei- ja Piirivalveametiga.

Planeeringuala suurendati mereala võrra Saaremaa Vallavolikogu 30. juuni 2022. a otsusega nr 1-3/58. Detailplaneering on esitatud kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametile, Kaitseministeeriumile, Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametile ning Politsei- ja Piirivalveametile.

Avalikul arutelul 27.06.2022 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused:

1. Päästeametilt 25.07.2022 nr 7.2-3.4/4481-2 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2733-2022-2).
2. Keskkonnaametilt 25.07.2022 kirjaga nr 6-2/22/7782-3 tingimuslik kooskõlastus tingimusel, et Keskkonnaameti märkuste alusel planeeringu seletuskirja ja joonist täiendatakse. Keskkonnaameti poolt esitatud märkused toodud *kursiivis*:
 - 2.1. *piirkonna rannik on üleujutatav ning looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud LKS) § 35 lg 3¹ kohaselt peab veekaitseliste vööndite lähtejoonena arvestama LKS § 35 lg 3¹ kohast kaldajoone kõrgusväärtust (üks meeter). Planeeringu seletuskirjas (tabelid 2 ja 5, ptk 5) on lähtejoonena käsitletud tavalist veepiiri, mis ei ole korrektne. Keskkonnaameti märkuse alusel on detailplaneeringut korrigeeritud.*
 - 2.2. *Soovitav on põhijoonisele kanda ka hoonete nimetused ja markeerida hoonete ligikaudne asukoht ja laiendatav suurus, kuna see lihtsustab planeeringulahendusest arusaamist, ning moodustatavale Välibaasi 3 krundile kanda ka sadamahoone tinglik asukoht. Planeeringujoonisele on kantud hoonete ja hoonete laienduse soovituslikud asukohad, kuid nimetusi ja suursi pole joonisele kantud, kuna planeeringu staadiumis ei ole vajalik ja mõistlik määrata hoonete täpseid asukohti, nende kasutusotstarbeid ja pindalasiid.*
 - 2.3. *ujukaid tõlgendab Keskkonnaamet LKS § 38 lg 6 kohase paadisillana. See tähendab, et kai on ujuv ega toetu merepõhja (väljaarvatud ankrud) ning kai on kergesti teisaldatav. Detailplaneeringu seletuskirjas ei ole kirjeldatud, et rajatakse püsiv (nt betoonist) merepõhja toetuv kai, vaid tegemist on ujukaiga, detailplaneeringu seletuskirjas on kai rajamist täpsustatud.*
 - 2.4. *Välibaasi 3 krundile rajatav sadamahoone peab olema ka tegelikkuses sadamahoone ja täitma sadamaseadusega ette nähtud eesmärged. Märkusega arvestatakse detailplaneeringu elluviimisel.*

- 2.5. *planeeringu põhijoonisel ei ole näidatud manteltoru asukohta Välibaasi 3 krundil. Seletuskirjas on manteltoru kirjeldatud rajatisena, kuhu saab paigaldada toru merevee võtmiseks. Seega rajatakse veehaaret pinnvee võtmiseks. Lähtuvalt veeseaduse (edaspidi nimetatud VeeS) § 187 p 1 on veeluba vajalik, kui võetakse pinnavett, sealhulgas jääd, enam kui 30 kuupmeetrit ööpäevas. Toru asukoht on joonisel näidatud, veeloa vajaduse osas on seletuskirja täiendatud.*
- 2.6. *VeeS § 127 lg 1 alusel ei ole lubatud heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Seega arvestades veehaarde asukohta tuleb põhijoonisele märkida ala, kus heitvee pinnasesse immutamise ei ole lubatud ehk 60 m veehaaretest. Detailplaneeringut on täiendatud.*
- 2.7. *VeeS ei kohusta tagama omapuhasti, sh immutusala ümber, 50 m kuja. VeeS § 137 alusel on planeeringus kirjeldatud omapuhasti kuja ulatus nõutav 10 m. Omapuhasti kuja on planeeringujoonisele märgitud. Seega Keskkonnaameti märkuste alusel on detailplaneeringut täiendatud ning detailplaneeringu võib lugeda kooskõlastatuks.*
3. Maa-ametilt 25.07.2022 kirjaga nr 6-3/22/11856-2.
 4. Transpordiametilt 27.07.2022 kirjaga nr 7.2-4/22/15080-2.
 5. Muinsuskaitseametilt 13.07.2022 kirjaga nr 1.1-7/1043-1.
 6. Tarbijakaitse ja Tehnilise Järelevalve Ametilt 06.07.2022 kirjaga nr 16-6/22-08915-002.
 7. Politsei- ja Piirivalveametilt 21.07.2022 kirjaga nr 2.1-3/21729-2.
 8. Kaitseministeeriumile saadeti detailplaneering kooskõlastamiseks 01.07.2022 kirjaga nr 5-2/3974-1, Kaitseministeerium kirjale ei vastanud. Vastavalt planeerimisseaduse § 133 lg 2 kui kooskõlastaja ei ole 30 päeva jooksul detailplaneeringu saamisest arvates kooskõlastamisest keeldunud ega ole taotlenud tähtaja pikendamist, loetakse detailplaneering kooskõlastaja poolt vaikumisi kooskõlastatuks.

Planeeringualal on 2 olemasolevat elektriliitumist, võimalike peakaitsete suurendamise ja täiendava liitumise osas on koostööd tehtud Elektrilevi OÜ-ga (02.03.2022 kooskõlastus nr 12252068339).

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavolikogu 29. septembri 2022. a otsusega nr 1-3/79 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 05.10.2022 kirjaga nr 5-2/5617-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus valla lehes Saaremaa Teataja ja maakonnalehes Saarte Hääl 06.10.2022. Avalik väljapanek toimus 21.10-20.11.2022. Avaliku väljapaneku käigus esitas arvamuse Rahandusministeerium oma 28.10.2022 kirjaga nr 15-4/7995-2, millele Saaremaa vald vastas 23.11.2022 kirjaga nr 5-2/5617-4. Ettepanekutega on detailplaneeringu korrigeerimisel arvestatud. Lisaks esitas arvamuse 10.11.2022 kirjaga nr 7.2-4/22/15080-4 Transpordiamet, kelle arvamus ei sisaldanud ettepanekuid planeeringulahenduse kohta, vaid pigem märkuseid edaspidise projekteerimise ja ehitamise kohta. Saaremaa vald ettepanekutele seetõttu ei vastanud.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul osales 1 kodanik, kes kohapeal detailplaneeringuga seonduvaid ettepanekuid ega arvamusi ei esitanud.

Saaremaa vald esitas 30.09.2022 kirjaga nr 5-2/5523-1 Keskkonnaametile taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mida täiendas 22.11.2022 kirjaga 5-2/5523-3. Keskkonnaamet andis 07.12.2022 kirjaga nr 7-13/22/19277-5 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonnas Saaremaa vallas Kõiguste külas Välibaasi detailplaneeringu alusel Välibaasi katastriüksustel (katastritunnused 38601:004:0011 ja 38601:004:0012) ning Uue-Välibaasi katastriüksusel (katastritunnus 71401:001:2851) joonisel 3 „Planeeringujoonis“ (kuupäev 14.11.2022) märgitud hoonestusalade ja Välibaasi katastriüksusel (katastritunnusega 38601:004:0012) juurdepääsutee ulatuses. Välibaasi katastriüksustel katastritunnusega 38601:004:0013 sadamaehitiste ehitamiseks ei ole vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, kui ala kantakse sadamaregistrisse (planeeringu järgi kantakse planeeritav sadam sadamaregistrisse väikesadamana).

Detailplaneering esitati 07.12.2022 kirjaga nr 5-2/7090-1 Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium on 12.01.2023 kirjaga nr 15-3/9662-2 detailplaneeringule heakskiidu andnud.

D. KOKKUVÕTE

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. Detailplaneeringuga antud ehitusõiguse realiseerib krundi igakordne omanik vastavalt detailplaneeringu elluviimiskavale detailplaneeringu seletuskirja p 10.

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. Kehtestada Kõiguste külas Välibaasi detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 621220, toodud käesoleva otsuse lisana), mille eesmärgiks on väikelaevade kai, sadamahoone ning mereuuringu välibaasi hoonete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, keskkonnatingimuste määramine.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 10 järgmiselt:
 - 2.1. Välibaasi (38601:004:0011) ja Uue-Välibaasi (71401:001:2851) katastriüksuste liitmine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringule.
 - 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. Enne Välibaasi 1 ehitusloa väljastamist sõlmida teeservituudi leping Maksu kinnistuga. Enne ehitusloa väljastamist Välibaasi 2 ja Välibaasi 3 kruntidele sõlmida vee- ja kanalisatsioonitrassi servituudilepingud Maksu kinnistu omanikuga.
 - 2.4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees