



OTSUS

Kuressaare

31. august 2023 nr 1-3/64

Reo külas Anna asumi detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavolikogu 16. detsembri 2021. a otsusega nr 1-3/84 algatati Reo külas Anna asumi detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 1,5 ha hõlmab Saaremaa vallas Reo külas Andruse katastriüksust tunnusega 71401:001:1071 (sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 14 861 m²).

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine Anna asumi hoonete ehitamiseks, sh rida- ja üksikelamu ning üldkasutatava kogukonnamaja ehitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

MTÜ Anna Asum soovib rajada Andruse kinnistule kogukonna koduküla Anna Asumi, mis koosneb kolmest ehitisest – poolavalik kogukonnamaja, ridaelamu ja peremaja, lisaks saun, kasvuhooned ja külakiigega mänguväljak. Mõlemasse elamusse on lisaks eluruumidele kavandatud ruumid majutuse pakkumiseks. Olemasolev rehielamu lammutatakse ja kasutatakse kogukonnamaja ehitamisel. Lisaks on kavandatud rajada ca 8 kuni 20 m² kasvuhoonet ja jalgrataste varjualune. Olemasolevatest hoonetest säilitatakse vana kelder.

Detailplaneeringuga on lubatud hoonete maksimaalne arv krundil 4 ja maksimaalne lubatud ehitisealune pind 1500 m². Lubatud hoone maksimaalne kõrgus on 9,0 m, abihooned (kasvuhooned, kelder jmt) 5,0 m. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on majutushoonete maa (ÄM), üksikelamu maa (EP), ridaelamu maa (ER) ja hoolekandeesutuse maa (ÜP). Krundi lõuna- ja kaguosasse on kavandatud päikesepaneelide ala.

Hoonete kaitsmiseks normtasemest kõrgema mürataseme eest on maantee äärde planeeritud müratõkkesein. Müratõkkeseina vajadus otsustatakse pärast mürauringute tegemist. Müratõkkeseina kõrgus jääb üldjuhul vahemikku 2-3 m, materjalina kasutatakse puitu või metalli, erilahendusena ka klaasi. Täpne kõrgus ja materjali valik lahendatakse projekteerimise käigus.

Alale on juurdepääs Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteelt Saare tee kaudu. Saare teele planeeritakse kaks uut mahasõitu. Parkimine krundil kavandatakse Saare tee äärde. Täpne parkimiskohtade arv, paigutus ja krundisisesed teenindusteed lahendatakse hoonete ehitusprojektiga.

Olmevee saamiseks on krundile kavandatud uus puurkaev. Reovee ärajuhtimiseks on lubatud järgmised võimalused: 1. Paigaldada biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. 2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid. 3. Juhul, kui hallvee ööpäevane kogus jääb alla 5 m³, kasutada kahe süsteemset reovee kohtkäitlust, kus hallvesi ehk pesuvesi juhitakse läbi omapuhasti (septik-imbsüsteem) pinnasesse, WC-väljavool suunatakse reovee kogumismahutisse (WC võib asendada ka kompostkäimlaga).

Krundile on kavandatud elektritoide olemasoleva alajaama baasil (maakaabelliinina). Uus liitumiskilp on kavandatud parkla serva.

B. Kehtiv üldplaneering

Alal ei ole kehtivat üldplaneeringut.

C. Detailplaneeringu menetlus ja kaalutlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel, maakonnalehes Meie Maa 29.12.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 06.01.2022. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise kohta 21.12.2021 (teade nr 1862984). Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 21.12.2021 kirjaga nr 5-2/7136-1.

Rahandusministeerium 25.11.2022 kirjas nr 15-3/8523-2 ei määranud täiendavaid koostöötegijaid lisaks lähteseisukohtades nimetatutele, küll aga esitas märkuse detailplaneeringu vastavuse kohta Saare maakonnaplaneeringule 2030+ ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse kaalumise kohta.

Detailplaneeringu esitas Saaremaa Vallavalitsus menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 31.10.2022 kirjaga nr 5-2/6099-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati lisaks valla veebilehel, maakonnalehes Saarte Hää! 27.10.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 03.11.2022.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 18.11.-18.12.2022, materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku käigus täiendavaid arvamusi, ettepanekuid ega küsimusi ei laekunud ning avalikul arutelul 27.12.2022 Saaremaa vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 09.01.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/168-2 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 3000-2023-2) ja Transpordiamet 23.01.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/268-2. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (15.07.2022 kooskõlastus nr 2719219975).

Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2023. a otsusega nr 1-3/15 võttis detailplaneeringu vastu ja suunas avalikule väljapanekule ning sama otsusega jättis algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus perioodil 23.03.-21.04.2023. Avalik arutelu toimus 03.05.2023 vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10. Avalikust väljapanekust ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi 02.03.2023 kirjaga nr 5-2/1336-1. Teade avaliku väljapaneku ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta ilmus 09.03.2023 maakonnalehes Saarte Hää!, 09.03.2023 vallalehes Saaremaa Teataja ja valla veebilehel. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta 01.03.2023 (teade nr 2045269).

Väljaspool avaliku väljapaneku aega esitas Rahandusministeerium oma 26.04.2023 kirjas nr 15-3/1597-2 ettepaneku täiendada vastavalt maakonnaplaneeringule detailplaneeringu seletuskirja ja parandada vastuolud seletuskirja ja joonise vahel. Saadetud ettepanekud võeti arvesse ja detailplaneeringut täiendati. Arvamusi, ettepanekuid ega küsimusi avaliku väljapaneku käigus ega arvamuse avaldamise aja jooksul ei laekunud ning avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneering esitati 09.05.2023 kirjaga nr 5-2/2851-1 Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium oma 13.06.2023 kirjaga nr 15-3/1597-2 palus täiendada vastavalt maakonnaplaneeringule detailplaneeringu seletuskirja, detailplaneeringut täiendati. Rahandusministeerium andis 28.06.2023 kirjaga nr 15-3/4088-3 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.

Planeeringuala lähiümbruses on hoonestamata põllu- ja metsamaad, üle Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maantee asuvad Püha Eelkäija Skiita Reomäel hoonestusena kirik ja kirikumaja abihoonetega. Planeeritav Anna asum rajatakse olemasoleva skiita täiendamiseks ja selleks soovitakse rajada asum, milles pakutakse elamisteenust õigeusklikus kogukonnas.

Planeeringuala ei asu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal planeerimisseaduse § 125 lg 1 mõistes. Planeeringualal puudub kehtiv üldplaneering, millest tulenevalt ei ole alale määratud maakasutuse juhtotstarvet ega ehitustingimusi, samuti ei ole määratud detailplaneeringu koostamise alasad ega juhte. Kuna planeeringuala lähiümbruses on vaid skiita hoonestus, siis leiab Saaremaa vald, et planeeritav hoonestus sobib kavandatavasse asukohta Reo külas, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

D. Kokkuvõte

Reo külas Anna asumi 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 Reo külas Anna asumi detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 070222, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Anna asumi hoonete ehitamiseks, sh rida- ja üksikelamu ning üldkasutatava kogukonnamaja ehitamiseks.

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