



KORRALDUS

Kuressaare

16.08.2022 nr 2-3/1330

Sääre küla Männituka detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 18. jaanuari 2022. a korraldusega nr 2-3/78 algatati Sääre küla Männituka detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala hõlmab Sääre külas Männituka katastriüksust (katastritunnus 80701:003:0739, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,59 ha). Detailplaneeringu eesmärgiks on majutushoone (peahoone) ja 3 kõrvalhoone ehitamine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga uusi krunte ei moodustata. Planeeringuga on kavandatud krundile peahoone ja 3 kõrvalhoonet (kunstistuudiod ja hooned, kus asuvad tualettruumid, dušid jt abiruumid) ja lisaks krundi lagedale osale mänguväljakute ala (näit. jalgpalliväljak vmt). Planeeritud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa ja maatulundusmaa ($\geq 50\%$ katastriüksuse pindalast). Krundile on kavandatud 2 eraldi hoonestusala, maksimaalne lubatud hoonete arv on 4, hoonete ehitisalune pind on 900 m², lubatud hoone kõrgus on 9 m ja abihoonetel 5 m. Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisalune pind sisaldab üle 20 m² ehitisalusepinnaga hooneid. Lisaks võib mõlemale hoonestatavale alale rajada kaks kuni 20 m² hoonet.

Krundile juurdepääsuks on kavandatud uus mahasõit Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teelt. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Projekteerimisel tuleb arvestada, et ranna piiranguvööndis tuleb krundil olevast kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. Keelatud on lageraie. Säilitada ning korrastada tuleb krundil asuv põhikaardijärgne kraavitus.

Elektrivarustus tagatakse piirkonna alajaamast. Veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil, kanalisatsioon on võimalik lahendada omapuhastiga, reovee kogumismahutiga või kaheüsteemse reovee kohtkäitluse kasutamisega, kus hallvesi ehk pesuvesi juhitakse läbi omapuhasti (septik - imbsüsteem) pinnasesse, WC-väljavool suunatakse reovee kogumismahutisse. Kinnistu sademevesi on planeeritud immutada krundi haljasalale.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Torgu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006. a määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala suuremal määral maatulundusmaa ja vähemal määral elamumaa juhtfunktsiooniga alal. Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele antakse ärimaa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses (üldplaneeringu seletuskirjas tuleb vaadelda ärimaa reserveerimise ja arendustingimusi) ning kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon juhul kui metsaalal asuv elamumaa piirneb ranna alale jääva või sellega piirneva riigimaanteega. Seletuskirja pt 8.3. kohaselt on ärimaa reserveerimise ja arendamistingimuste puhul välja toodud, et elamumaal ärilistel eesmärkidel ehitamiseks on

vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringut. Maatulundusmaa juhtfunktsiooniga aladel ei ole määratud tingimusi ärihoonete ehitamiseks. Üldplaneeringu maakasutuse kaardi alusel on piirkonnas ehituskeeluvööndit vähendatud Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teeni.

Lisaks asub planeeringualal üldplaneeringu kaardi alusel väike osa pärändkoosluste alast. Seletuskirja pt 8.2. kohaselt tuleb juhul, kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõtjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärändkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 03.02.2022, maakonnalehes Meie Maa 21.01.2022, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 24.01.2022 ja Saaremaa valla kodulehel 20.01.2022 ning menetlusosalisi teavitati kirjalikult 25.01.2022 kirjaga nr 5-2/6375-3.

Detailplaneeringu eskiis esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 30.05.2022 kirjaga nr 5-2/3352-1. Määratud tähtajaks menetlusosalised arvamust ei avaldanud. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 15.06.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/414-3 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2642-2022-2) ja Transpordiamet 17.06.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/12217-2. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (04.05.2022 kooskõlastus nr 9457070478).

D. Kokkuvõte

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 8 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Kehtestatud planeering on aluseks sihtotstarvete määramisele.
3. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundisest teede, parkimise ja haljastuselahendus. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise korral (EhS § 99 lg 3) tuleb huvitatud isikul taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.
Kruvide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
4. Ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa taotluse või ehitamise teatise esitamist.
Omapuhastiga kaasnevate kitsenduste (suurim neist 50m raadiusega kitsenduse ala kaevu asukoha, hooldus- ja sanitaarkaitseala välispiiri suhtes) ulatumine naaberkinnistutele kooskõlastada naabritega ehitusloa taotlemise või ehitusteatise esitamise etapis.
5. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Sääre küla Männituka detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 110322, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on majutushoone (peahoone) ja 3 kõrvalhoone ehitamine.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär