SAAREMAA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Kuressaare 31. august 2023 nr 1-3/65

Tirbi külas Piiri detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavolikogu 24. märtsi 2022. a otsusega nr 1-3/19 algatati Tirbi külas Piiri detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Planeeringuala suurendati Saaremaa Vallavolikogu 30. juuni 2022. a otsusega nr 1-3/59. Planeeringuala suurus on ca 1,6 ha ja hõlmab Piiri katastriüksust tunnusega 71401:001:3149. Detailplaneeringu eesmärgiks on anda ühe elamu ja abihoonete ehitusõigus.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Krundile on kavandatud eluhoone ja kaks kõrvalhoonet. Krundi kasutamise sihtotstarve on planeeritud üksikelamu maa (EP) ja looduslik haljasmaa (HL). Lubatud hoonete maksimaalne arv krundil on kolm (eluhoone + 2 kõrvalhoonet), lubatud elamu maksimaalne kõrgus on 8,5 m ja abihoonel 5 m. Suurim lubatud ehitisealune pind on 400 m^2. Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisalune pind sisaldab üle 20 m² ehitisaluse pinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib krundi hoonestusalale rajada kuni kaks.

Juurdepääsuks kasutatakse Vanamõisa-Laheküla teelt algavat Aida ja Pärna kinnistute juurdepääsu teed. Tee minimaalne laius on 3,5 m. Aida ja Pärna kinnistute kasuks tuleb seada tee kasutamiseks teeservituudid. Parkimine lahendatakse krundisiseselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

Olmevee saamiseks on kavandatud puurkaev. Reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused: 1. Paigaldada biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. 2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid. 3. Kasutada kahesüsteemset reovee kohtkäitlust.

Elektrivarustus on planeeritud Sääse alajaama fiidri F3 olemasoleva Kopli MÜ:26538LK liitumiskilbi baasil. Liitumiskilp on kavandatud Kopli liitumiskilbi kõrvale. Elektritoide liitumiskilbist objektini rajatakse maakaabliga. Alternatiivse energia saamiseks on krundile kavandatud päikesepaneelide ala. Lubatud on elamu teenindamiseks mikrotootmist kuni 15 kW.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Pihtla Vallavolikogu 13. oktoobri 2005. a määrusega nr 6 kehtestatud Pihtla valla rannikualade üldplaneeringule (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) ei ole planeeringualale maakasutuse juhtotstarvet määratud. Elamute vaheline minimaalne vahekaugus on üldplaneeringu kohaselt 100 m ja minimaalne elamukrundi suurus Pihtla valla rannaalal, mis saab ehitusõiguse, on 1 ha. Üldplaneeringu kohaselt on Pihtla vallas rannaalal elamuehituses põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui ka mahus lähedalasuvate sarnaste ehitiste gabariitide ja katusekuju ja -kalletega.

Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipäratut ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega.

Vastavalt üldplaneeringu joonisele 2 asub planeeringuala väärtuslikul maastikul. Üldplaneeringu seletuskirja p 5.2.4 kohaselt on väärtuslik maastik mitmekesise maakasutuse ja taimestikuga ilus maastik, kus leidub nii kohalikku identiteeti loovaid ajaloolisi elemente kui ka sobivaid elupaiku erinevatele taimedele, loomadele ning teistele elusolenditele.

Planeeringuala krundi suurus vastab üldplaneeringu nõuetele, kuid elamute vahelist minimaalset vahekaugust 100 m ei ole võimalik Kopli, Pärna ja Aida katastriüksustel asuvate elamute puhul täita. Tulenevalt eelnevast kohaldatakse detailplaneeringu koostamisel üldplaneeringu koostamisele ette nähtud menetlust.

C. Detailplaneeringu menetlus ja kaalutlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel, maakonnalehes Meie Maa 06.04.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 08.04.2022. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise kohta (teade nr 1901097) ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (teade nr 1901109) 28.03.2022. Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 05.04.2022 kirjaga 5-2/2222-1.

Rahandusministeerium oma 08.12.2022 kirjas nr 15-3/3094-3 ei määranud täiendavaid koostöötegijaid lisaks lähteseisukohtades nimetatutele.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 09.11.2022 kirjaga nr 5-2/6387-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati lisaks valla veebilehel, maakonnalehes Saarte Hääl 15.11.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 17.11.2022.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 02.12.2022 kuni 02.01.2023, materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku käigus arvamusi ei avaldatud. Avalik arutelu toimus 10.01.2023, arutelul oli üks osaleja, kelle kohapeal esitatud küsimustele vastati arutelu käigus.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 16.01.2023 kirjaga nr 5-2/263-2 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 3010-2023-2). Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (05.09.2022, kooskõlastus nr 2854335033).

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2023. a otsusega nr 1-3/16 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus perioodil 06.04.-05.05.2023. Avalikust väljapanekust teatati menetlusosalisi 09.03.2023 kirjaga nr 5-2/1567-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 14.03.2023 maakonnalehes Saarte Hääl, 23.03.2023 vallalehes Saaremaa Teataja ja 08.03.2023 valla veebilehel. Arvamusi, ettepanekuid ega küsimusi avaliku väljapaneku käigus ei laekunud ning avalikul arutelul 17.05.2023 peale valla esindajate ja planeerijate kodanikke ei osalenud.

Väljaspool avaliku väljapaneku aega 03.02.2023, 08.03.2023 ja 17.05.2023 saatis üks kodanik vallale küsimusi, mis puudutasid katastriüksuse sihtotstarvet, väärtuslikke maastikke ja üldplaneeringu muutmise kaalutlusi/põhjendusi hoonete vahekauguse osas. Vald on kodanikule oma seisukohad edastanud ja detailplaneeringut on sellest tulenevalt osaliselt täiendatud.

Detailplaneering esitati 02.06.2023 kirjaga nr 5-2/3346-1 Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Rahandusministeerium oma 12.06.2023 kirjas nr 5-2/3346-2 palus detailplaneeringu seletuskirjas täiendada üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendust ja kaasata Aida katastriüksuse omanik, detailplaneeringu seletuskirja täiendati ja kaasati Aida

katastriüksuse omanik. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, kelle valitsemisalas on alates 1. juulist 2023. a ruumilise planeerimise korraldamine, andis 10.07.2023 kirjaga nr 5-2/3346-4 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.

Vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg 1 võib detailplaneeringus teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Üldplaneeringu kohaselt on elamute vaheliseks minimaalseks vahekauguseks 100 m, et tagada piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale omast ilmet ning vältida tiheasustatud alade teket rannaalal. Detailplaneeringuga soovitakse elamute vahelist minimaalset vahekaugust vähendada. Juba praegu on olemasolevate elamute vahel Pärna, Aida ja Kopli katastriüksustel vahekaugus väiksem kui 100 m. Aida katastriüksuse elamust on planeeritav hoonestusala 90 m, Kopli katastriüksuse elamust 52 m ja Pärna katastriüksuse elamust 88 m kaugusel. Planeeringuala naabrid andsid enne detailplaneeringu algatamist oma nõusoleku elamute vahekauguse vähendamiseks, samuti on planeeringulahendus neile esitatud arvamuse andmiseks, mida ükski neist ei ole teinud.

Piiri katastriüksus asub 1/3 osas endise Vanamõisa karjääri maa-alal. Karjääri ala jääb krundi Vanamõisa-Laheküla tee poolsesse osasse. Ülejäänud ala jääb enamuses osas ranna ehituskeeluvööndisse. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 5.2.4 asub planeeringuala kohaliku tähtsusega Vätta poolsaare väärtuslikul maastikul. Planeeringualal ja sellega piirneval alal eelnimetatud väärtused puuduvad. Katastriüksuse kõlvikuline koosseis on pea täielikult looduslik rohumaa ning mitmekesine maakasutus maastikul praegu puudub. Sellest tulenevalt ei saa planeeringuala lugeda Tirbi poolsaarele omaseks väärtuslikuks maastikuks. Uus elamu koos abihoonetega on suures osas kavandatud ehituskeeluvööndist väljajäävale karjääri alusele maale. Lisaks on planeeringualal olemasolev õhuliin ning mitmed elektripaigaldised, mis juba praegu maastikupilti mõjutavad. Alal pole ka inventeeritud kaitsealuseid loodusobjekte. Seega uue elamu ja abihoonete rajamine ei kahjusta Tirbi poolsaarele omast maastikupilti ega olemasolevaid väärtusi.

Saaremaa vald leiab, et kavandatav elamu koos abihoonetega sobib olemasoleva maakasutusega, kuna Piiri katastriüksus on hoonestamata katastriüksus hoonestatud katastriüksuste vahel ja seega on lähipiirkonnas olemasolevad elamud. Lisaks on alale hea juurdepääs Vanamõisa-Laheküla teelt. Planeeritav hoonestus moodustab tervikliku hoonestusjoone vaadatuna Vanamõisa-Laheküla teelt. Saaremaa vald leiab, et kuna krundid on piisavalt suured, ei teki piirkonda tiheasustatud ala ja säilib maapiirkonnale omane ilme, mistõttu üldplaneeringu muutmine on võimalik.

D. Kokkuvõte

Tirbi külas Piiri 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 Tirbi külas Piiri detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 160422, otsuse lisa), mille eesmärgiks on anda ühe elamu ja abihoonete ehitusõigus.

2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)
Jaanus Tamkivi
volikogu esimees