



## KORRALDUS

Kuressaare

10.01.2023 nr 2-3/40

### **Muratsi küla Redika detailplaneeringu kehtestamine**

Saaremaa Vallavalitsuse 5. aprilli 2022. a korraldusega nr 2-3/479 algatati Muratsi külas Redika detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurus on ca 7,5 ha ja see hõlmab Muratsi külas Redika katastriüksust (katastritunnus 27003:003:0253) ja osaliselt Ranna katastriüksust (katastritunnus 43301:001:1170) avalikuks kasutuseks seatud teelt mahasõidu osas. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning päikesepaneelide püstitamiseks.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Detailplaneeringuga jagatakse maaüksus kaheks elamumaa ja kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks, millest kolmele katastriüksusele on kavandatud 1 elamu ja 2 abihoonet maksimaalse ehitisaluse pinnaga kuni 400 m<sup>2</sup>. Maksimaalse ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete pindade summa. Elamu lubatud kõrgus on kuni 9 m ja abihoonetel kuni 6 m. Krundile pos 4 selle planeeringuga ehitusõigust ei määrata.

Maa-alale pääseb olemasolevalt avaliku kasutusega asfaltkattega teelt – 2700142 Saare teelt, millelt mahasõit paikneb väheses ulatuses Ranna maaüksusel ning sellele on vaja määrata vastav servituut. Kinnistul on olemasolev kruuskattega tee, mis on kavandatud juurdepääsuks kõikidele kruntidele. Olemasolev eratee paikneb krundil pos nr 3 ning sellele määratakse servituut kruntide pos 1, 2 ja 4 kasuks. Teele on kavandatud tolmuva kate. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus (sh planeeritava ala keskosas paiknevad tammed ja pärnad) tuleb säilitada maksimaalselt. Keelatud on lageraie.

Elektrivarustus tagatakse olemasolevast piirkonna alajaamast ning lubatud on rajada iga elamu tarbeks kuni 15 kW maapealne päikesepark ja/või päikesepaneelid hoonete katustele. Veevarustus lahendatakse individuaalsete puurkaevude baasil, kanalisatsioon on võimalik lahendada biopuhastiga või kogumismahutiga.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal ja reserveeritud pereelamute alal. Tulenevalt seletuskirja ptk 5.1.2. on detailplaneeringu koostamise kohustus Muratsi küla haldusterritooriumil. Seletuskirja ptk 4.3 kohaselt mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktses hoonestuses aladel. Kinnistu jagamiseks mitmeks iseseisvaks katastriüksuseks koostatakse detailplaneering ning kinnistute suurusele ülempiiri ei seata.

Haljasmaal antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlblikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha. Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel asub planeeringuala osaliselt väärtuslikul põllumaal. Seletuskirja ptk 3.10 kohaselt väärtuslikke põllumaid üldjuhul ei hoonestata.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndi ulatus on ühisplaneeringuga vähendatud ja olemasoleva Saare teeni 2700142 ei ulatu.

Kahe elamu ehitusõigust planeeritakse pereelamute ala juhtfunktsiooniga alale ja ühe elamu ehitamist haljasmaa juhtotstarbega alale. Elamute ehitamine pereelamute ala juhtfunktsiooniga alale on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga. Lähipiirkonnas on hoonestatud elamu- ja maatulundusmaad ja planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Ühe elamu ehitusõigust planeeritakse haljasmaa juhtotstarbega alale, mis jääb osaliselt väärtuslikule põllumaale. Haljasmaal antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlblikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Samas on toodud, et väärtuslikke põllumaid üldjuhul ei hoonestata ja tuleb vältida põldude struktuuri lihtsustamist. Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et nimetatud tingimuse puhul ei ole tegemist keelava asjaoluga, vaid tuleb kaaluda võimalikkust ja sobivust. Kuna planeeritav hoonestusala asub väärtusliku põllumaa servas, tegemist on kitsa sopistusega põllumaa osaga ning see piirneb pereelamute ala juhtotstarbe alaga, siis Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga.

### **C. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 22.04.2022, maakonnalehes Saarte Hää! 14.04.2022, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 13.04.2022 ja Saaremaa valla veebilehel 13.04.2022 ning planeeringuala naabreid teavitati kirjalikult 14.04.2022 kirjaga nr 5-2/2407-1.

Detailplaneeringu eskiis esitati naabritele arvamuse avaldamiseks 18.10.2022 kirjaga nr 5-2/5877-1. Määratud tähtjaks menetlusosalised arvamust ei avaldanud. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 31.10.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/6767-2 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2884-2022-2). Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (24.10.2022 kooskõlastus nr 3759409946).

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 22. novembri 2022. a korraldusega nr 2-3/1819 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 15.12. - 28.12.2022. Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 25.11.2022 kirjaga nr 5-2/6706-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 25.11.2022 valla veebilehel, 01.12.2022 vallalehes Saaremaa Teataja ning 30.11.2022 maakonnalehes Saarte Hää!. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 04.01.2023 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

### **D. Kokkuvõte**

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta arvamusi ei esitatud.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vald sõlminud huvitatud isikuga 03.01.2023 lepingu nr 2-7.7/2-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 3 lõike 5 ja § 139 lõike 1 ning 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. Kehtestada Muratsi küla Redika detailplaneering (KOMPRO OÜ töö nr T – 2439, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning päikesepaneelide püstitamine.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 4.13 järgmiselt:
  - 2.1. kinnistute kruntimine ja vajalike notariaalsete servituutide seadmine (juurdepääs, tuletõrje veemahuti jt);
  - 2.2. arendaja rajab vajalikud kommunikatsioonid: elektrivarustus - kuni krundipiirini vastavalt detailplaneeringule ja nendele seatakse vajadusel servituudid (projekt, ehitusluba, kasutusluba);
  - 2.3. hoonete ehitamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba). Hoone ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja elektrivõrgu väljaehitamine liitumispunktideni. Arendaja rajab tuletõrjeveemahuti. Mahuti peab olema rajatud enne esimese hoone kasutusloa väljastamist. Elektrivõrgu rajamise kulud krundipiirini katab arendaja.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär