



Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavald.ee

Teie: 26.03.2024 nr 5-2/1747-1

Meie: 10.04.2024 nr 14-3/2732-3

### **Seisukoht Haapsu külas Kivi detailplaneeringu eelnõu kohta**

Saaremaa Vallavalitsus teatas vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 2 ja § 82 lõikele 4 Haapsu külas Kivi detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust ning vastavalt PlanS § 85 lõikele 1 võimalusest esitada detailplaneeringu eelnõu kohta arvamust. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Detailplaneering algatati ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Saaremaa Vallavolikogu 28.04.2022 otsusega nr 1-3/32. Planeeringuala suurus on 1,9 ha ja hõlmab osa Kivi katastriüksust (katastritunnus 55001:001:0426, sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Kivi katastriüksusele on väljastatud ehitusload hoonete püstitamiseks, kuid tegelikkuses on ehitatud ehitusprojektist erinevalt ning hooned ei vasta üldplaneeringu tingimustele. Detailplaneeringu eesmärk on olemasolevate hoonete seadustamiseks ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Alal kehtib Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringuga planeeringualale juhtotstarvet määratud ei ole. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 9.1 „Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal“ peab elamuehituses jääma põhiliseks liigiks üheperekelaste elamine. Lisaks on määratud maksimaalseks hoonete arvuks krundil kuni kolm hoonet, hoonete maksimaalseks korruselisuseks kuni 1,5 korrust, hoonete maksimaalseks kõrguseks kuni 8 m maapinnast ning hoonealuse pinna maksimaalseks suuruseks kuni 250 m<sup>2</sup>. Minimaalne naaberkruntide elamute vaheliseks kauguseks on määratud 100 m. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut Kivi krundil elamute vahelise kauguse, hoonete ehitisealuse pinna, kõrguse ja hoonete arvu osas. Tulenevalt eelnevast kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 2.6 „Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek“ on välja toodud, et Kivi katastriüksusele on väljastatud ehitusload hoonete ehitamiseks, kuid tegelikkuses on ehitatud ehitusprojektist erinevalt ning olemasolevad hooned ei vasta üldplaneeringu tingimustele. Peatükis 3.3 „Krunni ehitusõigus“ on välja toodud vaid ehitisregistris märgitud ehitised ning ebaseaduslike ehitiste kohta info puudub. Märgime, et õigusliku alusega ehitiste osas, sh käesoleval juhul seadustatavate elamute, tuleb välja selgitada

võimalik nõuete rikkumine, nende ulatus ja sellega kaasnev isikute õiguste riive. Seega tuleb välja selgitada, kas tegu on üksnes formaalsete nõuete rikkumisega või seonduvad ehitisega ka materiaalsed probleemid. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb kaaluda erinevaid huve, sh hinnata, kas ebaseaduslikud ehitised võivad kahjustada teiste isikute ja avalikke huve, samuti tuleb hinnata ehitiste mõju ja selle ulatust keskkonnale. Palume detailplaneeringu seletuskirja eeltoodu osas täiendada, sh tuua täpsemalt välja, millised ebaseaduslikud ehitised planeeringualal asuvad.

2. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatüki 2.6 „Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek“ lõpus on välja toodud üldplaneeringu muutmise ettepanekud. Alljärgnevalt toome välja märkused üldplaneeringu muutmise ettepanekute kohta.
  - 2.1. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta hoonealust pindala 250-lt m<sup>2</sup> 600-le m<sup>2</sup>. Märgime, et vastavalt PlanS § 126 lõike 4 punktile 3 tuleb detailplaneeringuga määrata suurim lubatud ehitisealune pind. Palume detailplaneeringus kasutada mõisteid kehtiva PlanS alusel ja teha ettepanek ehitisealuse pinna muutmiseks.
  - 2.2. Kivi katastriüksusel tehakse detailplaneeringuga ettepanek vähendada elamute vahelist minimaalset vahekaugust 100 m-lt 75 m-le. Juhime tähelepanu, et vastavalt põhijoonisele asub hoonestusala 69 m kaugusel Kadakpõõsa katastriüksusele Männi, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalast. Eraldi hoonestusala elamute rajamiseks määratud ei ole. Palume üldplaneeringu muutmise ettepanekut parandada.
  - 2.3. Seletuskirja peatükis 2.6 on välja toodud, et hoonete maksimaalseks arvuks soovitakse kuni neli hoonet. Üldplaneeringu alusel on maksimaalne hoonete arv krundil kolm. Üldplaneeringu muutmise ettepanekut peatüki hoonete arvu osas tehtud ei ole.
3. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 1 on planeering konkreetse maa-ala (planeeringuala) kohta koostatav terviklik ruumilahendus, millega määratakse seaduses sätestatud juhtudel maakasutus- ja ehitustingimused. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 3.2 on planeeringujärgne krundiks määratud kogu Kivi katastriüksus. Vastavalt põhijoonisele ja detailplaneeringu algatamise otsusele moodustub planeeringuala vaid osa Kivi katastriüksusest. Detailplaneeringu eelnõu põhijoonisele kantud krundi piir kattub Kivi katastriüksuse piiriga, kuid planeeringuala piir moodustab vaid osa Kivi katastriüksusest. Samuti on põhijoonise ehitusõiguse tabelis krundina kajastatud kogu Kivi katastriüksuse suurus. Palume krundi piir ja suurused viia vastavusse tegeliku krundi suurusega, st planeeringuala piiriga.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ning teavitada detailplaneeringu avalikust väljapanekust ja arutelust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Katrin Kuusk

5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee