



OTSUS

Kuressaare

30.08.2024 nr 1-3/45

Haapsu külas Kivi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 28. aprilli 2022. a otsusega nr 1-3/32 algatati Haapsu külas Kivi detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuala suurusega ca 1,9 ha hõlmab Haapsu külas osa Kivi katastriüksusest (katastritunnus 55001:001:0426, maatulundusmaa 100%). Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

Planeeringualal on ehtisregistri andmetel puurkaev (koodiga 221352664), elamu (koodiga 121354228), abihoone (koodiga 121354230) ja grillmaja (koodiga 121354231). Hoonetele ja puurkaevule on ehitusload väljastatud. Elamu ehitamisel on kõrvale kaldutud ehitusprojektis esitatud lahendustest (ehitisealune pind ja hoone kõrgus) ja hoone ei vasta üldplaneeringus esitatud tingimustele. Planeeringuala läänepoolsesse ossa on rajatud alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrgune abihoone (kanakuut). Kinnistule on rajatud juurdepääsutee, kanalisatsioonirajatised ja elektriliitumine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse tulemusel uusi katastriüksuseid ei moodustata ja olemasolevaid piire ei muudeta. Detailplaneeringuga soovitakse muuta ehitusõigust hoonete parameetrite osas: elamu suurim ehitisealune pind 400 m² ja lubatud maksimaalne kõrgus 9,5 m, abihoonete lubatud maksimaalne kõrgus 6,0 m, hoonete suurim ehitisealune pind kokku 600 m². Hoonete suurim lubatud arv 4 (1 elamu ja 3 abihoonet). Suurim lubatud ehitisealune pind ja suurim lubatud hoonete arv hõlmab ka kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga hooneid.

Planeeringualale pääseb Orissaare-Leisi-Mustjala teelt läbi munitsipaalomandis oleva Jaani tee ja Suure-Petri katastriüksusel asuva eratee. Suure-Petri katastriüksusele on seatud reaalservituut juurdepääsu tagamiseks Kivi katastriüksusele. Kivi detailplaneeringuga tagatakse teeservituudi seadmise ettepanekuga juurdepääs kõikidele Männi, Käbi ja Kuslapuu planeeringuala katastriüksustele. Parkimine lahendatakse õuealal. Piiretest on Kivi katastriüksuse planeeringualale rajatud kiviaiad kõrgusega ca 0,7 m. Piirete suurim lubatud kõrgus on kuni 1,2 m. Metsamaa kõlvik tuleb maksimaalselt säilitada. Lubatud on üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie.

Elektrivarustuseks on katastriüksuse omanik sõlminud võrguvaldajaga liitumislepingu. Rajatud on liitumiskilp ja maakaablid. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuvenergiat. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud hoonete katustele. Katastriüksuse veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil. Katastriüksusele on rajatud biopuhasti koos imbväljakuga ja kogumismahuti.

B. Kehtiv üldplaneering

Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt ei ole planeeringualale

juhtotstarvet määratud. Üldplaneeringu seletuskirja p 6.3 kohaselt üldplaneeringuga ei määrata maakasutuse sihtotstarbeid väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid ning planeeringulahendusena toodud reserveeringu alasid ning sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole osaüldplaneeringu muutmise aluseks.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja p 9.1 „Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal“ peab elamuehituses jääma põhiliseks liigiks ühepereelamute ehitamine. Üldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal määratakse ehitustingimustena maksimaalseks hoonete arvuks krundil kuni 3, hoonete maksimaalseks korruselisuseks kuni 1,5 ja hoonete maksimaalseks kõrguseks kuni 8 m maapinnast, hoonealuse pinna maksimaalseks suuruseks on kuni 250 m². Minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus on 100 m. Elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%.

Üldplaneeringu ptk-s 9.1 on toodud „*Orissaare vallas määratakse osaüldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal ehitustingimustena maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3*“ ja samas peatükis „*Käesoleva osaüldplaneeringu alusel võib maatulundusmaale ilma detailplaneeringuta ehitada ühe elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet*“. Kuna tegu on üldplaneeringus oleva vastuoluga, siis tõlgendatakse seda kodanikule kasulikumas suunas, ehk siis üldplaneeringut muutmata on maatulundusmaale võimalik ehitada elamu ja selle juurde kuuluvad kuni 5 abihoonet. Seega selle punkti osas üldplaneeringu muutmise ettepanekut ei tehta.

Kivi katastriüksusele on väljastatud ehitusload hoonete ehitamiseks vastavalt üldplaneeringu tingimustele, kuid tegelikkuses on ehitatud ehitusloa saanud ehitusprojektist erinevalt ning hoone ei vasta üldplaneeringu tingimustele (hoonealuse pinna maksimaalse suuruse, hoonete maksimaalse kõrguse ja minimaalse naaberkruntide elamute vahelise kauguse osas).

C. Kaalutlus

Detailplaneering on Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringut muutev planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 1 punkti 2 alusel, kuna detailplaneeringuga soovitakse kehtiva üldplaneeringuga määratud ehitisealuse pinna suurendamist, hoonestuse kõrguspiirangu suurendamist ja naaberkruntide elamute vahelise kauguse vähendamist. *PlanS* § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringuga teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse elamu ja abihoonete ehitamist hajaasustuse piirkonda. Planeeringuala lähipiirkonna katastriüksused on hoonestamata, kuid planeeringuala piirneb Männi mü, Käbi mü ja Kuslapuu mü detailplaneeringu (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 16. oktoobri 2007. a otsusega nr 174) alaga, millega on ehitusõigus antud elamute ja abihoonete ehitamiseks. Kehtiva detailplaneeringu ehitusõiguse kohaselt on krundile lubatud maksimaalselt 3 hoonet (1 suvemaja ja kuni 2 abihoonet), hoonete maksimaalne korruselisus on 1,5. Detailplaneeringu kohaselt on hoonete lubatud maksimaalne harjakõrgus maapinnast lubatud 8,0 m, lubatud maksimaalne ehitusalune pind 130 m² ja abihoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pind 60 m², hoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pind kokku 250 m². Seega erineb detailplaneeringuga taotletav ehitusõigus naaberkatastriüksustel kehtiva detailplaneeringu ehitusõiguse tingimustest, samas ei ole detailplaneeringuga antud ehitusõigust realiseeritud ja ühtegi hoonet planeeringualale ehitatud ei ole.

Kivi detailplaneeringu hoonestusalal ja selle lähiümbruses on tegemist ca 75-85 a männipuistuga, mis leevendab võimalikud häiringud naaberkinnistute ehitusõigusi arvestades. Kivi katastriüksuse olemasolev hoonestus on hajutatud ja sulandub ümbritseva männipuistuga. Hoonete tehniliste parameetrite muutmise ei avalda negatiivset mõju lähipiirkonnale, kuna võimaliku visuaalse häiringu varjutab kõrghaljastus.

Üldplaneeringus esitatud hoonete maksimaalne kõrgus maapinnast kuni 8 m erineb planeeritava hoonestuse kõrgusest 1,5 m võrra ja seda ainult elamu puhul. Kõrguse muudatusega võrreldes üldplaneeringus esitatud parameetritele ei kaasne visuaalset negatiivset mõju, kuna puudub riive naabritele ja avalikule ruumile. Elamute projekteerimisel tuleb arvestada kehtivate energiatõhususe miinimumnõuetega ja sellest tuleneva õhukvaliteedi tagamisega. Üldplaneeringu koostamisel energiatõhususe miinimumnõuded ei kehtinud ja sellest tulenevalt ei arvestatud elamute kõrguste määramisel soojustusmaterjalide ja tehnoseadmete vajalikkusega ehitusprojektide koostamisel. Elamu energiatõhususe tagamine eeldab konstruktsioonide (soojustus) suurendamist ja soojustagastusega ventilatsiooniseadmete paigaldamist. Eelnevatest aspektidest tulenevalt planeeritakse Kivi katastriüksuse elamu kõrguseks kuni 9,5 m.

Üldplaneeringu kehtestamise ajal 2005. aastal kehtis ehitusseadus, mis ei arvestanud ehitisealuse pinna koosseisu kaetud terrasse ja hoonete seintest üle 1 m väljaulatuvaid osi. Hoonete projekteerimisel arvestatakse energiatõhususe tagamist ja soojustusega kaasnevate välisseinte paksuse suurendamist. Kivi katastriüksuse hoonestus on männipuistuga piirneval õuealal suhteliselt hajutatud ja visuaalne võrdlus naaberkatastriüksuste hoonestusega puudub. Kivi detailplaneeringuga kavandatud suurim lubatud ehitisealune pind on 600 m³, mis arvestab ka terrasside pindasid ja hoonete seintest üle 1 m üleulatuvaid räästaid.

Vastavalt üldplaneeringu ehitustingimustele on minimaalne naaberkruuntide elamute vaheline kaugus 100 m. Kivi katastriüksuse hoonestuse kavandamisel lähtuti maa-ala looduslikest tingimustest ja kehtestatud Männi mü, Käbi mü ja Kuslapuu mü detailplaneeringu hoonestusaladest. Vältides ehitustegevust haritaval maal ja kasutades ära olemasolevat juurdepääsuteed, rajati hoonestus Kivi katastriüksuse lõunapoolsesse ossa metsaharvikusse. Selle tulemusel moodustub piirkonnas ühtne hoonestusalade kompleks. Kivi katastriüksuse elamu jääb lähimast naaberkatastriüksuse hoonestusalast (Jaanimetsa) 75 m kaugusele ja hoonestusalade vaheline kaugus on 59 m.

Detailplaneering on saadetud arvamuse andmiseks planeeringuala naabritele, kes ei ole detailplaneeringule hoonete vahekauguse osas vastuväiteid esitanud. Vastavalt üldplaneeringule tuleb elamukruuntide rajamisel metsasele alale krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%, mis toetab metsaala säilitamist ja naabrite privaatsuse tagamist.

Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda ja üldplaneeringu muutmine on põhjendatud.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi kirjalikult 06.05.2022 kirjaga nr 5-2/2849-1, valla veebilehel 10.05.2022, vallalehes Saaremaa Teataja 05.05.2022, maakonnalehes Saarte Hääl 10.05.2022 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 02.05.2022 teade nr 1916879 ja *KSH* algatamata jätmise teade nr 1916888.

Detailplaneeringu kohta küsiti Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt 05.10.2023 kirjaga nr 5-2/5354-1 koostöötegijaid ja kaasatavate asutuste määramist. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium tõi 25.10.2023 nr 5-2/5354-2 välja, et ei määra täiendavaid koostöötegijaid ega kaasatavaid.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati naabritele ja asutustele 26.03.2024 kirjaga nr 5-2/1747-1 arvamuse avaldamiseks. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 25.03.2024, maakonnalehes Saarte Hääl 23.03.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 28.03.2024.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 11.04.-10.05.2024. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal saatis Keskkonnaamet 06.05.2024 kirja nr 6-2/24/6143-2 ning tõi välja, et planeeringualale jääb nii tugijoonise kui ka põhijoonise kohaselt saun, kuid seletuskirjas ei ole mainitud sauna rajamist. Planeerija tõi välja, et tegemist on kuuriga ja planeeringut täiendati ning saadeti 09.05.2024 kirjaga nr 5-2/1747-5 Keskkonnaametile tutvumiseks. Väljaspool väljapaneku aega avaldas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 10.04.2024 kirjaga nr 14-3/2732-3 seisukoha, kus palus täiendada detailplaneeringu seletuskirja: tuua täpsemalt välja, millised ebaseaduslikud ehitised planeeringualal asuvad, täiendada ptk 2.6 „Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek“, viia vastavusse krundi piir ja suurused tegeliku krundi suurusega. Märkuste alusel täiendatud detailplaneering saadeti 09.05.2024 kirjaga nr 5-2/1747-4 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile tutvumiseks. Eskiislahenduse avalikul arutelul 16.05.2024 vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare osalejaid ei olnud.

Päästeamet keeldus 24.05.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1766-3 detailplaneeringu kooskõlastamisest, kuid kooskõlastas 25.06.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1766-5 detailplaneeringu.

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavolikogu leiab, et 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.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 9 järgmiselt:

1. Kivi detailplaneeringuga tagada juurdepääs teeservituudi seadmisega kõikidele Männi, Käbi ja Kuslapuu planeeringuala katastriüksustele.
2. Tehnovõrkudele, elamule ja abihoonetele ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
3. Hoonete ja tehnovõrkude ehitus.
4. Hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2, § 134 ning § 142 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Haapsu külas Kivi detailplaneering (Osaühing DP Projektbüroo töö nr 01-22-DP, toodud otsuse lisana), mille eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees