



KORRALDUS

Kuressaare

13.12.2022 nr 2-3/1951

Vilidu külas Pihlaka detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsuse 29. märtsi 2022. a korraldusega nr 2-3/447 algatati Vilidu külas Pihlaka detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringu ala hõlmab Vilidu külas osaliselt Pihlaka katastriüksust tunnusega 85801:001:0565 (pindala kokku 4,70 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine olemasoleva lauda laiendamiseks üle 33%.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga Pihlaka maaüksust ei jagata, kuid detailplaneeringu vormistamiseks on planeeritud eraldi krunt. Planeeritava krundi kasutamise sihtotstarbeks planeeritakse põllumajandusliku tootmishoone ja rajatiste maa (TP) 100%. Kogu Pihlaka katastriüksuse kasutamise sihtotstarve muudetakse 51% tootmiskaas ja 49% maatulunduskaas. Detailplaneeringuga on näidatud lubatud hoonestusala koos ehitusõigusega. Planeeritaval alal on lisaks lauda juurdeehitusele lubatud rajada kaks abihoonet (heinakuur, söödahoidla vms). Kõigi hoonete (olemasolev ja rajatavad) suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 7000 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on 11 m maapinnast. Maa-alale pääseb Tantse-Kõnnu teelt (tee nr 8580007). Tantse-Kõnnu tee on avalik kruuskattega tee. Planeeringuga juurdepääsu asukohta ei muudeta. Parkimine lahendatakse krundi piires.

Pihlaka kinnistul on olemasolev elektriliitumine. Planeeringuga kavandatu realiseerimiseks täiendavat võimsust ei vajata.

Veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil, mille sanitaarkaitseala on 50 m. Olmeruumide kanalisatsioon on ühendatud olemasolevasse vedelsõnnikuhooldlasse. Kavandatud lauda laiendusse olmeruume ei rajata.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeritav katastriüksus asub kehtiva Valjala valla üldplaneeringu (kehtestatud Valjala Vallavolikogu 07.06.2011 otsusega nr 6, edaspidi nimetatud *üldplaneering*) kohaselt reserveeritud tootmismaal T1: olemasolevad ja kavandatavad tootmisalad, kus tootmistehnoloogia vajab insenerlikke meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks, mobiilside mastidele vajalik ala. Üldplaneeringu seletuskirja p 2.1.3 kohaselt tohib tootmisaladele ehitada kehtestatud detailplaneeringu alusel. Tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvõõndiga. Tootmisettevõttega kaasnev reostus (s.h valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi levida väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala. Tootmisaladel on kohustus vähemalt 30% planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhervõõndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevat mõjusid).

Kehtestatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta.

C. Detailplaneeringu menetlus ja kaalutlused

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla kodulehel, maakonnalehes Meie Maa 08.04.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 08.04.2022. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise kohta 01.04.2022. Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 06.04.2022 kirjaga nr 5-2/2267-1.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 15.08.2022 kirjaga nr 5-2/4642-1. Saaremaa vallale laekus aramus Maa-ametilt 08.09.2022 kirjaga nr 6-3/22/13647-2, kus Maa-amet on seisukohal, et planeering tuleb esitada kooskõlastamiseks ka Illuka kinnisasja kasutusvaldajale Valjala Põllumajanduslik OÜ. Detailplaneeringust huvitatud isik on Valjala Põllumajanduslik OÜ, seega on ettevõtte detailplaneeringu lahendusest teadlik.

Detailplaneering on saanud kooskõlastuse Päästeametilt 12.08.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/5280-2 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2765-2022-2).

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (27.09.2022 kooskõlastus nr 6762236385).

Detailplaneering on Saaremaa Vallavalitsuse 11. oktoobri 2022. a korraldusega nr 2-3/1578 vastu võetud ja suunatud avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus 04.-18.11.2022. Avalikust väljapanekust teatati naaberkinnistute omanikele ja asutustele 18.10.2022 kirjaga nr 5-2/5885-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 20.10.2022 vallalehes Saaremaa Teataja, 19.10.2022 maakonnalehes Saarte Hääl ning valla kodulehel.

Avaliku väljapaneku jooksul esitas Rahandusministeerium 14.11.2022 kirjaga nr 15-3/8340-2 ettepanekuid detailplaneeringu korrigeerimiseks. Saaremaa vald vastas ettepanekutele 22.11.2022 kirjaga nr 5-2/5885-3. Kokkuvõtvalt olid ettepanekud ja vastused ettepanekutele järgmised:

1. Rahandusministeerium palus detailplaneeringu seletuskirjas viidata vaid maakonnaplaneeringule, mitte teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” ning tuua välja detailplaneeringu vastavus maakonnaplaneeringule. Saaremaa vald vastas, et detailplaneeringu seletuskirjas on korrigeeritud maakonnaplaneeringuga seonduvat, kuid juhtis ka tähelepanu, et kuna Eesti planeerimissüsteem on hierarhiline, siis liigilt detailsema planeeringu koostamisel tuleb järgida liigilt üldisemas kehtestatud planeeringus sätestatud ehk detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda üldplaneeringust.

2. Rahandusministeerium palus detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.3 parandada väljavõtet üldplaneeringust. Saaremaa vald vastas, et üldplaneeringu väljavõtet on korrigeeritud.

3. Rahandusministeerium palus detailplaneeringu seletuskirja täiendada ning tuua välja planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Saaremaa vald vastas, et detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud.

4. Rahandusministeerium palus määrata korrektselt krundi kasutamise sihtotstarve ja katastriüksuse sihtotstarve ja vaid planeeringualas ning seletuskirjas viia planeeringuala suurus vastavusse detailplaneeringu algatamisel määratud suurusega. Saaremaa vald vastas, et detailplaneeringu seletuskirja on täiendatud.

Kokkuvõttes on detailplaneeringu täiendamisel Rahandusministeeriumi ettepanekutega arvestatud. Ettepanekute alusel tehtud muudatused ei muuda detailplaneeringu põhilahendust, mistõttu ei saadatud detailplaneeringut uuesti ametiasutustega kooskõlastamiseks ega korraldatud uut avalikku väljapanekut.

Detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Kuna kõik avalikul väljapanekul esitatud kirjalikud arvamused on arvesse võetud ning detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, siis ei esitatud detailplaneeringut Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks.

D. Kokkuvõte

Saaremaa vald 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.

Detailplaneeringuga ei kavandata avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ega sellega seonduvaid rajatisi, haljastust, välisvalgustust ega tehnorajatisi, mistõttu planeerimisseaduse § 131 lg 2 kohase halduslepingu sõlmimiseks puudub vajadus. Detailplaneeringuga antud ehitusõiguse realiseerib kinnistu omanik.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 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. Kehtestada Vilidu külas Pihlaka detailplaneering (KOMPRO OÜ töö nr T-2431, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine olemasoleva lauda laiendamiseks üle 33%.
2. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 4.16 järgmiselt:
 - 2.1 Maaüksuse sihtotstarbe muutmine katastris.
 - 2.2 Ehitusloa väljastamine, hoone laienduse rajamine ning kasutusloa väljastamine.
3. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Korraldust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär