



Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavald.ee

Teie 29.03.2023 nr 5-2/1957-1  
Meie 24.04.2023 nr 15-3/2308-2

**Arvamuse andmine ning  
koostöötajate ja kaasatavate  
määramine Liiva  
detailplaneeringule**

Saaremaa Vallavalitsus esitas 29.03.2023 kirjaga nr 5-2/1957-1 Rahandusministeeriumile Liivaranna külas Liiva detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) täiendavate koostöötajate ja kaasatavate määramiseks vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 4. Samuti teatati 05.04.2023 kirjaga nr 5-2/2227-1 detailplaneeringu eelnõu avalikust väljapanekust ja võimalusest avaldada detailplaneeringu kohta arvamust.

Detailplaneering algatati ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 otsusega nr 1-3/73. Planeeringuala suurus on 1 ha ja hõlmab hoonestamata osa Liiva katastriüksusest (katastritunnus 71401:001:2740, pindala 9 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks, keskkonningimuste seadmine, tehnoarajatiste ja juurdepääsu võimaliku asukoha määramine.

Alal kehtib Mustjala Vallavolikogu 29.04.2011 otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla Külade üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringus ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud. Planeeringuala asub rohekoridori- ja puhveralal. Üldplaneeringu seletuskirja p-2 2.2 määratakse täiendav detailplaneeringu kohustus elamutele, mida kavandatakse ranna- või kalda piiranguvööndisse ulatuvatele maaüksustele. Liiva katastriüksus ulatub osaliselt ranna piiranguvööndisse. Üldplaneeringu seletuskirja p 2.3.1 kohaselt on rannaalal minimaalne maaüksuse suurus, mis tagab ehitusõiguse, 3 ha, v.a rannaaladel reserveeritud aladel. Üldplaneeringu seletuskirja p 2.3.3 kohaselt tuleb säilitada rohekoridori laius, mis tagab koridori püsimise ja toimimise. Koridori aladele ehitades peab vähemalt 70 m laiune looduslikest aladest moodustuv koridori riba jääma katkematuks (ehk sidusaks). Lisaks peab koridori alale rajatavate majade õuealade või maaüksuste piirete vahekaugus olema vähemalt 200 m. Detailplaneeringuga planeeritav krunt on 1 ha suurune ning planeeritav hoonestusala on olemasolevale õuealale lähemal kui 200 m, millest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja detailplaneeringu menetluses kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Palume vaadata üle detailplaneeringu seletuskirjas kasutatud mõisted ja kasutada korrektselt katastriüksus, krunt ja kinnistu. Näiteks seletuskirjas ja joonistel on mõiste planeeritav kinnistu, kuid vastavalt PlanS § 6 punktile 8 määratakse detailplaneeringuga krunt. Hoonestustingimuste tabelis on välja toodud hoonestusalune pindala, kuid vastavalt ehitusseadustikule tuleb kasutada mõistet ehitisealune pind.
2. Seletuskirja p 1.1.2 *Alusdokumendid* on välja toodud Saare maakonnaplaneering 2030+, mis on vastu võetud 06.09.2016. Märgime, et maakonnaplaneering on kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94. Palume viidata maakonnaplaneeringu kehtestamisele. Vastavalt maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardile asub planeeringuala väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustikus. Kuna maakonnaplaneering on kehtestatud hiljem kui üldplaneering, palume detailplaneeringu seletuskirjas välja tuua planeeritava tegevuse vastavus maakonnaplaneeringule.
3. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Tulenevalt eelnevast on üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga erandlik võimalus. Detailplaneeringu seletuskirja p 1.2 *Üldplaneeringu muutmise ettepanek* jääb arusaamatuks, millised on kaalutlused üldplaneeringu muutmiseks. Välja on vaid toodud, et planeeritava krundi suurus arvestab piirkonna asustusstruktuuri ning varem menetletud planeeringuid (nt Auliku-Metsa detailplaneering, Liiva-Mere detailplaneering, Merekivi kinnistu detailplaneering ning Ranna ja Rahnu kinnistute detailplaneering) ning krundi suurus ja asetus on loogiline ning tagab privaatsuse majapidamiseks. Palume planeeringumaterjale täiendada ning lisada vastavad selgitused ja üldplaneeringu muutmise vajaduse põhjendused.
4. Seletuskirja p 1.2 *Üldplaneeringu muutmise ettepanek* on välja toodud üldplaneeringu muutmise ettepanek. Peatükis tuuakse välja, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta krundi minimaalset suurus 3 ha 1 ha-le. Lisaks tuuakse välja, et planeeritud elamukrundi moodustamisel ja ehitusõiguse andmisel ei ole võimalik täita üldplaneeringuga määratud tingimust, et rohekoridori alale rajatavate majade õuealade või maaüksuste piirete vahekaugus peab olema vähemalt 200 m. Selles osas üldplaneeringu muutmise ettepanekut tehtud ei ole ja ei selgu, mitme meetri hoonestusalade kaugust vähendatakse. Palume peatükki täiendada ja tuua välja kõik üldplaneeringu muutmise ettepanekud.
5. PlanS § 142 lõike 7 kohaselt tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koosseisu lisada üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatusettepanek. Palume detailplaneeringu seletuskirja p 1.2 *Üldplaneeringu muutmise ettepanek* täiendada.
6. Seletuskirja p 2 *Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid* ei vasta sisuliselt pealkirjale. Välja on toodud planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud ja avalikust ruumist tulenevad seisukohad. Palume peatükis välja tuua planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Selleks soovitame tutvuda Rahandusministeeriumi koostatud nõuannete kogumikuga detailplaneeringute koostamiseks, mis on kasutamiseks

- kättesaadav veebiaadressil <https://planeerimine.ee/dp/noustik>. Lisaks jääb arusaamatuks planeeringuala seos avaliku ruumiga.
7. Vastavalt detailplaneeringu algatamise otsusele on planeeringuala suurus 1 ha ja moodustab osa Liiva katastriüksusest. Seletuskirja p 4.1.1 *Planeeringuala kinnistu andmed ja hoonestus* on välja toodud Liiva katastriüksusel asuvad hooned, mis planeeringualal ei asu. Palume peatüki sisu viia vastavusse selle pealkirjaga.
  8. PlanS § 126 lõike 1 punkt 4 kohaselt on detailplaneeringu ülesanne avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine. Vastavalt seletuskirja p-le 4.1.3 *Olemasolevad teed ja juurdepääsud* on moodustatavale krundile juurdepääs Liiva teelt (nr 4830101). Peatükis 5.10 *Servituutide vajaduse määramine* on seatud tingimus juurdepääsutee servituut seada Liiva teele moodustatava kinnistu kasuks. Palume eelnimetatud peatükkide sisud viia omavahel vastavusse. Lisaks puudub joonistel krundile planeeritud juurdepääsu võimalik asukoht avalikule teele. Palume jooniseid täiendada.
  9. Kontaktvööndi analüüsi joonisel (joonis 3) puuduvad planeeritava alaga piirnevate katastriüksuste andmed, nendel paiknevate hoonete vahekaugused, lähialas asuvate detailplaneeringutega planeeritud kruntide suurused jms. Palume kontaktvööndi joonist täiendada.
  10. Seletuskirja p-s 5.1 *Krundijaotus* on välja toodud vaid planeeringualas moodustatava krundi andmed. Palume välja tuua, millise katastriüksuse jagamisel planeeringualale krunt moodustatakse.
  11. Palume detailplaneering vormistada vastavalt Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusele nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Näiteks detailplaneeringu eelnõu joonisel on planeeringuala piir ja planeeritava krundi piir ühe tingmargiga, kuid eelnimetatud määruse alusel tuleb need eristada.

Detailplaneeringu algatamise otsuse lisas 2 „Lähteseisukohad“ on märgitud koostöötajaks Päästeamet ning kaasatavateks Elektrilevi OÜ ja isikud, kelle õigusi planeering puudutab. Vallavalitsuse 29.03.2023 kirjas nr 5-2/1957-1 on täpsustatud, et kaasatakse planeeringuala piirinaabreid. Lähtuvalt detailplaneeringu materjalidest, arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud ja PlanS § 142 lõiget 4 ning arvestades riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust, palume detailplaneeringu koostamisse kaasata Mere katastriüksuse (katastritunnus 48301:001:0894) omanik, kuna detailplaneeringuga kavandatakse hoonestus lähemale kui üldplaneeringuga määratud 200 m.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet  
regionaalvaldkonna asekancler

Katrin Kuusk 611 3155  
Katrin.Kuusk@fin.ee