



OTSUS

Kuressaare

25. jaanuar 2024 nr 1-3/3

Liivaranna külas Liiva detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 26. augusti 2022. a otsusega nr 1-3/73 algatati Liivaranna külas Liiva detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks u 1 ha vastavalt algatamise otsuse lisas nr 1 toodud asendiplaanile. Planeeringuala hõlmab osa Liiva (katastritunnus 71401:001:2740, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 9 ha) katastriüksusest.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks ning krundi minimaalsuuruse vähendamine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse tulemusel jagatakse olemasolev hoonestatud Liiva katastriüksus kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks, millest planeeringualale tekkivale Mereliiva krundile taotletakse ehitusõigust. Moodustatavale krundile planeeritakse üks hoonestusala, mille asukohaks on valitud kiviaedadega ümbritsetud lage põld. Vastavalt detailplaneeringule tuleb uusi ehitisi ja maakasutust sobitada vanade ehitistega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Planeeritavale Mereliiva krundile on lubatud ehitada 1 elamu ja 2 abihoonet (+ 2 väikeehitist), hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 350 m², hoonete suurim lubatud kõrgus lamul 8,5 m ja abihoonetel 6,0 m.

Planeeringulahenduses ühendatakse kaks olemasolevat teed (avalik Liiva tee nr 4830101 ja kruusakattega eratee nr 4830253). Kaks teed ühendatakse omavahel nii, et planeeritav tee läheks juba olemasolevate Liiva katastriüksuse hoonete tagant, selliselt ei sõida autod läbi hoovi. Lisaks tuleb seada juurdepääsutee servituut moodustatava krundi kasuks. Planeeringuga ei kavandata uute piirete rajamist, algupärase kõrguses on kavas olemasolevad kiviaiad taastada – muuhulgas ka hoonestusalani viiv ajalooline külatänak.

Krundi elektriliitumine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tingimustele. Veevarustuse lahendamine on võimalik uue puurkaevu rajamisega või veetorustiku rajamisega olemasolevast Liiva katastriüksuse puurkaevust. Planeeritavate hoonete kanalisatsioon tuleb lahendada lokaalselt. Planeeritav krunt asub kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Reoveekäitluse lahendamiseks on võimalik kasutada kogumismahutit või hoone alalise kasutuse puhul bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosnevat omapuhastit.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Mustjala Vallavolikogu 29. aprilli 2011. a otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla Külade üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala juhtotstarbeta alal ehk maatulundusalal. Maatulundusala võib vaadelda kui senist kasutamisotstarvet säilitavat ala (valdav maakasutus on maatulundusmaa). Sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel

ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel lähtutakse üldplaneeringu põhimõtetest ja maakatastriseadusest.

Üldplaneeringu seletuskirja p 2.2 kohaselt määratakse täiendav detailplaneeringu kohustus elamutele, mida kavandatakse ranna- või kalda piiranguvööndisse ulatuvatele maaüksustele. Liiva katastriüksus ulatub osaliselt ranna piiranguvööndisse, mistõttu algatati detailplaneering planeerimisseaduse § 125 lg 2 alusel.

Üldplaneeringu seletuskirja p 2.3.1 kohaselt on rannaalal (rannaalana on peetud silmas Saare maakonna rannaala tsoneeringus määratletud ala, mis ulatub 3 km laiuselt keskmisest veepiirist maismaa suunas ja 300 m laiuselt keskmisest veepiirist mere suunas) minimaalne maaüksuse suurus, mis tagab ehitusõiguse, 3 ha, v.a rannaaladel reserveeritud aladel. Uued ehitised peaksid rannaalal eelistatult paiknema olemasolevates asustustes või nende läheduses, vältides hajutatud arengut rannaalal ning säilitades loodusmaastikke. Merega piirnevatel aladel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi üldjuhul ületada olemasoleva metsa või kõrghaljastuse kõrgust.

Planeeringuala asub rohekoridori- ja puhveralal. 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 (sh olemasoleva haljastusega või rajatava haljastusega) koridori riba jääma katkematuks (ehk sidusaks). Lisaks peab koridori alale rajatavate majade õuealade või maaüksuste piirete vahekaugus olema vähemalt 200 meetrit. Puhveralal tuleb tagada sidusalt kulgevate looduslike koosluste olemasolu minimaalselt 70% ulatuses. Sidususe tagamiseks on võimalik rakendada kompenseerivaid meetmeid (metsastamine, põõsarinde rajamine, puude istutamine võrade liitumisega, jms).

C. Kaalutlus

Planeeritava Mereliiva uushoonestusega krundi suurus arvestab piirkonna asustusstruktuuri ning varem menetletud planeeringuid (nt Auliku-Metsa detailplaneering, Liiva-Mere detailplaneering, Merekiivi kinnistu detailplaneering ning Ranna ja Rahnu kinnistute detailplaneering). Üldplaneeringu alal on varasemalt lubatud rajada hoonestusalasid teineteisele lähemale kui 200 m ning hoonestada krunte, mille suurus jääb alla 3 ha. Detailplaneeringuga moodustatava krundi suurus ja asetus on loogiline ning tagab privaatsuse majapidamiseks. Selleks, et tagada ala võimalikult looduslik ilme, on hoonestus planeeritud rajada kompaktselt, tagades krundil looduslike alade säilivuse. Hoonestusala on kavandatud ajalooliselt u 1,5 m kõrguse kiviaiaga piiratud põllulapile, mis ei ole enam põllumajanduslikus kasutuses.

Planeeritav krunt on u 1 ha suurune, mistõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringuga sätestatud krundi minimaalsuuruse vähendamiseks ning eeltoodust tulenevalt on detailplaneering üldplaneeringut muutev planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 2 alusel.

Planeeringuala lähipiirkonda iseloomustavad valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused, kus on hajaasustusena üksikelumuid, mistõttu sobitub planeeritav elamukrunt lähipiirkonna maakasutusega. Kuna ehitusõigust soovitakse kuni kolme hoone ehitamiseks (üks elamu ja kaks abihoonet, lisaks kaks väikeehitist) kokku maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 350 m², mis mahuvad koos tehnorajatistega planeeritava krundi sisse, siis on krundi minimaalsuuruse vähendamine võimalik.

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 meetrit. Planeeritud hoonestusala jääb Liiva katastriüksuse olemasolevast õuealast u 60 m kaugusele. Olemasoleva Mere katastriüksuse (katastritunnus 48301:001:0894) hoonestusala jääb planeeritav hoonestusala u 70 m ja Männi

katastriüksuse (katastritunnus 71401:001:0421) hoonestusalast u 115 m kaugusele. Lisaks on ehitusõigus ja hoonestusala kehtiva Liiva-Mere detailplaneeringu alusel planeeritud Kase katastriüksusele (katastritunnus 48301:006:0432), mis jääb u 40 m kaugusele. Kehtiva detailplaneeringu alusel planeeritud hoonestusalade ja olemasoleva Liiva katastriüksuse ja Liiva-Sandri katastriüksuse (katastritunnus 48301:001:0745) õuealade vahel ei ole samuti tagatud 200 m vahekaugust. Arvestades Liiva-Mere detailplaneeringut, kus hoonestusalade minimaalne vahekaugus on u 40 m, moodustaks see planeeritava hoonestusalaga ühtse hoonetegrupi ning samas jääks rohekoridor toimima.

Üldplaneering seab tingimuseks, et rohekoridori laius peab olema vähemalt 70 meetrit ja peab jääma katkematuks. Liiva detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada Liiva katastriüksusel eelnimetatud riba kõrvalhoone asupaiga osas 60 meetrile õueala sobivama ruumikasutuse kavandamiseks ning eluhoone, abihoone ja sissesõidutee asukoha tagamiseks. Detailplaneeringus on vähendatud rohekoridori laiust 70 meetrilt 60 meetrile lühikesel lõigul Liiva katastriüksusel abihoone asukoha osas. Pidades silmas koridori kitsenduse ulatust (vaid lühikesel lõigul ei ole tagatud 70 m vahekaugus hoonestuste vahepeal), ei sea see ohtu rohekoridori toimivust või rohevõrgustiku üldist sidusust. Loomade liikumist alal piirab juba ajalooliselt olemasolev piirdeaed ning ala lõikab põhja-lõuna suunal täiendavalt läbi kahe kiviaiaga piiratud ajalooline külatänak. Koos eeltooduga arvesse võttes asjaolu, et planeeringuala asub rohekoridori laiemas osa, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et hoolimata sellest, et üldplaneeringuga määratud vahekaugust ei ole võimalik tagada, ei häiri see oluliselt rohekoridori toimimist.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi kirjalikult 12.09.2022 kirjaga nr 5-2/5150-1, valla veebilehel 07.09.2022, vallalehes Saaremaa Teataja 01.09.2022, maakonnalehes Saarte Hää 08.09.2022 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 07.09.2022 teade nr 1971140 ja KSH teade nr 1971135.

Rahandusministeerium 24.04.2023 kirjas nr 15-3/2308-2 palus detailplaneeringu koostamisse kaasata Mere katastriüksuse (katastritunnus 48301:001:0894) omanik lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades toodud isikutele ja asutustele. Katastriüksuse omanik on kaasatud järgnevates menetlusetappides. Detailplaneeringu eskiis esitati naabritele ja Rahandusministeeriumile 05.04.2023 kirjaga nr 5-2/2227-1 ja Päästeametile arvamuse avaldamiseks 27.04.2023 kirjaga nr 5-2/2615-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 04.04.2023, maakonnalehes Saarte Hää 13.04.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 13.04.2023.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 27.04.-26.05.2023. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei avaldatud. Eskiislahenduse avalikul arutelul 31.05.2023 vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10 osales huvitatud isik.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 04.12.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/2837-3. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (23.11.2023 kooskõlastus nr 6579103799).

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 6 järgmiselt:

1. Krundi moodustamine. Uue krundi moodustamise aluseks on kehtestatud planeering.
2. Servituutide seadmine.
3. Hoonete projekteerimine ja ehituslubade taotlemine kehtiva ehitusseadustiku alusel. Hoonete ehitus ning kasutuslubade taotlemine.

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 Liivaranna külas Liiva detailplaneering (Adelais Projekt OÜ töö nr 01-22-DET, toodud otsuse lisana), mille eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks ning krundi minimaalsuuruse vähendamine.
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