



Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavald.ee

Teie: 02.02.2024 nr 5-2/603-1

Meie: 15.02.2024 nr 14-3/642-1

### **Seisukoht Liivaranna külas Liiva detailplaneeringu kohta**

Saaremaa Vallavalitsus teatas vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 2 ja § 87 lõikele 5, et Liivaranna külas Liiva detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) avalik väljapanek toimub ajavahemikul 22.02-22.03.2024 ja avalik arutelu 27.03.2024. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavolikogu 25.01.2024 otsusega nr 1-3/3. 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, keskkonnatingimuste seadmine, tehnorajatiste ja juurdepääsu võimaliku asukoha määramine. Detailplaneeringu eelnõule on Rahandusministeerium (alates 01.07.2023 Regionaal- ja Põllumajandusministeerium) andnud seisukoha 24.04.2023 kirjaga nr 15-3/2308-2.

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 peatüki 2.3.1 kohaselt on rannaalal minimaalne maaüksuse suurus, mis tagab ehitusõiguse, 3 ha, v.a rannaaladel reserveeritud aladel. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 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, planeeritav hoonestusala on olemasolevale õuealale lähemal kui 200 m ja looduslikest aladest moodustuv katkematu koridori ala planeeritakse alla 70 m, millest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja detailplaneeringu menetluses kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Palume jätkuvalt vaadata üle detailplaneeringu seletuskirjas kasutatud mõisted ja kasutada korrektselt katastriüksus, krunt ja kinnistu. Näiteks seletuskirjas ja joonistel kasutatakse olemasoleva Liiva katastriüksuse kohta mõistet krunt, kuigi planeeritav krunt moodustub sellest osaliselt (aadressiettepanekuga Mereliiva).

2. Seletuskirja peatükis 5.13 „Vastavus maakonnaplaneeringule“ on välja toodud vastavus Saare maakonnaplaneeringule 2030+. Muuhulgas on välja toodud järgmist. *Kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel. Detailplaneeringuga taotletakse üldplaneeringu muutmist.* Jääb arusaamatuks kompaktse hoonestusega ala asjakohasus, st materjalidest ei selgu, et detailplaneeringuga kavandatakse kompaktse hoonestusega ala. Märkime, et vastavalt maakonnaplaneeringu ruumiliste väärtuste kaardile asub planeeringuala väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustikus. Palume detailplaneeringu seletuskirjas välja tuua planeeritava tegevuse vastavus maakonnaplaneeringuga määratud asjakohastele tingimustele.
3. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 5.14 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“ on Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul üldplaneeringu muutmise ettepanek tehtud vaid osaliselt tingimuste osas, millele detailplaneering ei vasta. Välja on toodud, et tehakse ettepanek vähendada krundi minimaalsuurst ja Liiva katastriüksusel vähendada rohekoridori katkematut laiust kõrvalhoone asupaiga osas 60 m-le. Märkime, et detailplaneeringu joonisel 3 „Kontaktvööndi analüüs“ asub Kase katastriüksusel, mis asub samuti rohevõrgustikus, Liiva-Mere detailplaneeringuga planeeritud hoonestusala 40 m kaugusel planeeritavast hoonestusalast. Lisaks tuuakse välja üldplaneeringu tingimus, et rohevõrgustikus peab rohekoridori alale rajatavate majade õuealade või maaüksuste piirete vahekaugus olema vähemalt 200 m, kuid arvestades Liiva-Mere detailplaneeringut on hoonestusalade minimaalne vahekaugus 43 m. Ettepanekut üldplaneeringuga määratud 200 m õuealade või maaüksuste piirete vahekauguse vähendamiseks ei tehta. Palume detailplaneeringus üldplaneeringu muutmise ettepanek sõnastada konkreetset, st milliste tingimuste osas tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks arvestades ka naaberkatastriüksusel asuvate hoonete ja planeeritud hoonestusalade asukohti. Tulenevalt eelnevast täiendada ka peatükki 5.15 „Üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatusettepanek“.
4. Seletuskirja peatükis 3 „Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid“ ei ole siiani arvestatud juhendi „Nõuanded detailplaneeringu koostamiseks“ (kättesaadav <https://planeerimine.ee/docs/noustik/>) peatüki 5.2.3 soovitusi. Jätakuvalt on välja toodud detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud ja avalikust ruumist tulenevad seisukohad, lisaks seos valla arengukavale. Peatükis on näiteks kirjeldamata piirkonna ja vahetult detailplaneeringualaga külgneva ala maakasutus, krundistruktuur, hoonestusstruktuur ja hoonemahud, kruntide täisehituse ja haljastuse osakaalu suhe ning piirkonnale iseloomulike piirete lahendused. Palume peatükki jätkuvalt täiendada ja tuua välja vaid asjakohased peatükki puudutavad teemad.
5. PlanS § 126 lõike 1 punkt 4 kohaselt on detailplaneeringu ülesanne avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine. Joonistele 1 ja 3 on juurdepääs ja servituudiala planeeritavale krundile märgitud. Vastavalt seletuskirja peatükile 2.1.3 „Olemasolevad teed ja juurdepääsud“ ja peatükile 5.10 „Servituutide vajaduse määramine“ on seatud tingimus juurdepääsutee servituut seada Liiva teele moodustatava krundi kasuks. Maa-ameti kaardirakenduse Transpordiameti Teeregistri alusel on Liiva tee avaliku kasutusega tee. Palume seletuskirjas juurdepääs avaliku kasutusega teele ja servituudi seadmise vajadus määrata korrektselt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Katrin Kuusk  
5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee