



Saaremaa Vallavalitsus

Teie: 14.05.2024 nr 5-2/2780-1

Meie: 07.06.2024 nr 14-3/2434-1

Liiva detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas 14.05.2024 Liivaranna külas asuva Mustjala valla Külade üldplaneeringut (kehtestatud 29.04.2011) muutva Liiva detailplaneeringu (detailplaneering) heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel.

Planeeringuala moodustab ligikaudu 1 ha suurune hoonestamata osa maatulundusmaa sihtotstarbega Liiva katastriüksusest (71401:001:2740). Juurdepääsuks planeeringualale seatakse servituut moodustatava Mereliiva katastriüksuse kasuks Liiva (4830101) teele ja kruuskattega teele (ETAK ID 5072096) avalikult kasutatava teeni. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt jääb planeeringuala Panga väärtuslikule maastikule ja rohevõrgustikku.

Detailplaneeringuga moodustatakse üks krunt, kuhu määratakse hoonestusala ja ehitusõigus 8,5 m kõrguse elamu ja kahe 6 m kõrguse abihoone rajamiseks ehitisealuse pinnaga 350 m².

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostaja Adelais Projekt OÜ vastutav arhitekt Andres Kask vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

Menetluskäik

Detailplaneering on algatatud Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022 otsusega nr 1-3/73. Nimetatud otsusega jättis Saaremaa Vallavolikogu algatamata keskkonnamõju strateegilise hindamise, kuna eelhinnangu kohaselt detailplaneeringu elluviimisel eeldatavalt oluline negatiivne keskkonnamõju puudub. Samal seisukohal on Keskkonnaamet 01.07.2022 kirjas nr 6 5/22/11103-2. Algamisest on vallavalitsus teavitatud 07.09.2022 kohaliku omavalitsuse veebilehel ja Ametlikes Teadaannetes, 08.09.2022 maakonnalehes Saarte Hääl, vallalehes 01.09.2022 ning 12.09.2022 e-kirjaga valitsusasutusi, tehnovõrkude omanikke ja piirnevate ning puudutatud kinnisasjade omanikke. Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 27.04-26.05.2023. Ettepanekuid avaliku väljapaneku jooksul ei tehtud. Detailplaneeringu eelnõu avalik arutelu toimus 31.05.2023.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 04.12.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/2837-3. Oma arvamuse on andnud Elektrilevi 23.11.2023 kooskõlastusega nr 6579103799, Rahandusministeerium 24.04.2023 kirjaga nr 15-3/2308-2, Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 15.02.2024 kirjaga nr 14-3/642-1.

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 25.01.2024 otsusega nr 1-3/3, avalik väljapanek toimus ajavahemikul 22.02-22.03.2024. Teade avaliku väljapaneku kohta avaldati maakonnalehes Saarte Hääl 03.02.2024, vallalehes 08.02.2024, vallavalitsuse veebilehel

31.01.2024. E-kirjad valitsusasutustele ja kaasatud isikutele saadeti 31.01.2024 ja 02.02.2024. Planeeringumaterjalidega oli võimalik tutvuda vallavalitsuse veebilehel ja paber kandjal Saaremaa Vallavalitsuses. Avaliku väljapaneku jooksul arvamusi ja ettepanekuid ei esitatud. Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 27.03.2024.

Planeeringu õigusaktidele vastavus

Planeerimisalase tegevuse korraldamine PlanS § 4 lõike 1 ja lõike 2 punkti 1 kohaselt on kohaliku omavalitsuse pädevuses, kes peab tagama maa-alale vastavate planeeringute olemasolu. PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutlusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. Seega juhul, kui planeeringulahendus ei ole vastuolus kehtivate õigusaktidega, on erinevate kinnisasja omanike huvide arvesse võtmisel ning planeeringutega kavandatavate ehitus- ja maakasutustingimuste ruumilise sobivuse üle otsustajaks kohalik omavalitsus. Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

PlanS § 126 lõige 1 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab detailplaneeringu ülesanded, mille lahendamine on alati kohustuslik. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS § 126 lõikes 2 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Mustjala valla Külade üldplaneeringut vähendades planeeringualal minimaalset elamukrundi suurust ühele hektarile ja rohekoridori rajatavate hoonestusalade minimaalset vahekaugust 40 meetrini. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on seisukohal, et kohaliku omavalitsuse kaalutlused üldplaneeringu muutmise osas on piisavalt põhjendatud. Need on toodud detailplaneeringu seletuskirja ptk 5.14 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“ ja ptk 5.15 „Üldplaneeringu teksti ja jooniste vastava osa muudatusettepanek“.

PlanS § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 3 punkti 2 kohaselt tuleb heakskiidu andmise otsustamisel kuulata ära avalikul väljapanekul kirjaliku arvamuse esitanud isikud, kelle arvamusi detailplaneeringu koostamisel ei arvestatud, ja detailplaneeringu koostamise korraldaja. Kuna detailplaneeringu avalikul väljapanekul arvamusi ja ettepanekuid ei esitatud, ei ole eelnimetatud nõude täitmine asjakohane.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud, selle koostamine on läbi viidud vastavuses planeerimisseaduses sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

Kokkuvõte

Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõikest 2, annan heakskiidu detailplaneeringule.

PlanS § 142 lõige 8 näeb ette, et kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, teeb kohaliku omavalitsuse üksus 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse. Eeltoodust lähtudes tuleb kohalikul omavalitsusel kanda muudatus üldplaneeringusse 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Rõhutame, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4¹ tuleb planeeringu koostamise korraldajal esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta PlanS § 4¹ lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

Ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Urve Pill

53023306, urve.pill@agri.ee