



OTSUS

Kuressaare

30.08.2024 nr 1-3/46

Liivaranna külas Liiva detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavolikogu 26. augusti 2022. a otsusega nr 1-3/73 algatati Liivaranna külas Liiva detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 1 ha hõlmab osa Liiva katastriüksusest (katastritunnus 71401:001:2740, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 89 974 m²).

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 ehitisealne 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 Liiva katastriüksuse olemasolevate 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 kasutamistotstarvet 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. Detailplaneeringu menetlus ja kaalutlus

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

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

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavolikogu 25. jaanuari 2024. a otsusega nr 1-3/3 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 22.02.-22.03.2024. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud.

Enne avaliku väljapaneku aega esitas detailplaneeringu kohta Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 15.02.2024 kirjaga nr 5-2/603-2 arvamuse, kus paluti vaadata üle mõistete kasutamine, välja tuua planeeritava tegevuse vastavus maakonnaplaneeringuga määratud asjakohastele tingimustele, üldplaneeringu muutmise ettepanek sõnastada konkreetselt, tuua välja vaid asjakohased peatükki „Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid“ puudutavad teemad, juurdepääs avaliku kasutusega teele ja servituudi seadmise vajadus määrata korrektselt. Esitatud arvamusega arvestati ja detailplaneeringu lahendust täpsustati.

Avalikul arutelul 27.03.2024 Saaremaa vallamajas aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osalesid detailplaneeringu huvitatud isik, planeerija, vallavalitsuse esindajad ja üks kodanik, kelle küsimustele vastati kohapeal.

Detailplaneering esitati 14.05.2024 kirjaga nr 5-2/2780-1 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile, kelle valitsemisalas on alates 1. juulist 2023. a ruumilise planeerimise korraldamine, heakskiitmiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium andis 07.06.2024 kirjas nr 14-3/2434-1 planeerimisseaduse § 142 lg 5 ja planeerimisseaduse § 90 lg 2 alusel detailplaneeringule heakskiidu.

Planeeritav krunt on u 1 ha suurune, mistõttu vähendatakse detailplaneeringuga üldplaneeringuga sätestatud krundi minimaalsuurust. Planeeritava Mereliiva uushoonestusega krundi suurus arvestab piirkonna asustusstruktuuri ning varem menetletud planeeringuala kõrval asuvat Liiva-Mere detailplaneeringut. Üldplaneeringu alal on ajalooliselt olnud hoonestusalasid teineteisele lähemal kui 200 m ning hoonestatud katastriüksuseid, mille suurus jääb alla 3 ha.

Moodustatava krundi suurus ja asetus on loogiline ning tagab privaatsuse majapidamiseks. Hoonestus on planeeritud rajada kompaktselt, tagades krundil looduslike alade säilivuse. Hoonestusala on kavandatud ajalooliselt ca 1,5 m kõrguse kiviaiaga piiratud põllulapile, mis ei ole enam põllumajanduslikus kasutuses. Plaanitav hoonestusala on ümbritsetud igast küljest kiviaiaga, olemasoleva kiviaia ning kavandatava hoonestusala vahele jääb põhjast ja idast suurem puhverala. Planeeringuga ei kavandata uute piirete rajamist.

Planeeringu elluviimine ei sea ohtu rohekoridori toimivust ja sidusust. Olemasolevast Liiva talust lõuna- ja idapoolsele osale tegevusi ei kavandata – see osa rohekoridorist on ka praegu piisavalt lai ja ehitustegevusest vaba (võttes arvesse nii kavandatavat tegevust, olemasolevaid talukohti kui ka kehtiva detailplaneeringuga kavandatavaid tegevusi).

Ajalooliste kiviaedade tõttu on maastik juba praegu liigendatud viisil, mis lubab eeldada, et püsivad liikumisrajad kulgevad väljapool kavandatavat hoonestusala ehk eeldatavasti puudub konflikt loomade liikumiskoridoride ning kavandatava hoonestuse paiknemise vahel. Suurulukite liikumisel kiviaed looduses reeglina endast takistust ei kujuta.

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. Arvestades kehtiva Liiva-Mere detailplaneeringu lahendust, kus hoonestusalade minimaalne vahekaugus on 43 m, moodustaks see planeeritava hoonestusalaga ühtse hoonetegrupi ning samas jääks rohekoridor toimima. Liiva detailplaneeringuga vähendatakse üldplaneeringus määratud hoonestusalade vahekaugust 40 meetrini planeeritava katastriüksuse ning olemasoleva naaberkatastriüksuse Kase detailplaneeringuga määratud hoonestusala vahel.

Mustjala valla külade üldplaneering seab tingimuseks, et rohekoridori laius peab olema vähemalt 70 meetri laiune ja peab jääma katkematuks. Liiva detailplaneeringuga vähendatakse Liiva katastriüksusel eelnimetatud riba kõrvalhoone asupaiga osas 60 meetrile õueala sobivama ruumikasutuse kavandamiseks ning eluhoone, abihoone ja sissesõidutee asukoha tagamiseks.

D. Kokkuvõte

Liivaranna külas Liiva 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 ettenähtud teid ega sellega seonduvaid rajatisi, haljastust, välisvalgustust ega tehnorajatisi, mistõttu planeerimisseaduse § 131 lg 2 kohase halduslepingu sõlmimiseks puudub vajadus.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

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

2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees