



KORRALDUS

Kuressaare

08.04.2025 nr 2-3/324

Abruka külas Luksi II detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 12. juuli 2022. a korraldusega nr 2-3/1183 Abruka külas Luksi II detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 0,65 ha hõlmab Abruka külas osa Luksi katastriüksusest (katastritunnus 34801:014:0012, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 69 627 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga Luksi katastriüksuse piire ega sihtotstarvet ei muudeta. Katastriüksusele on rajatud puurkaev, elektri liitumiskilbid ja Uno katastriüksuse (katastritunnus 34801:014:0054) teenindamiseks madalpingekaabel. Planeeringuga on kavandatud hoonestusala, mille asukoha valikul on lähtutud Keskkonnaameti seisukohast, kuna planeeringuala asub Abruka hoiualal. Detailplaneeringuga on kavandatud hoonestusalale elamu ja 4 abihoonet. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind kokku on 350 m². Elamu suurim lubatud kõrgus on 7,5 m ja abihoonel kuni 6 m. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind ja suurim lubatud hoonete arv hõlmab ka kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga hooneid.

Planeeringuala asub Abruka hoiualal, kus poollooduslike koosluste kahjustamine on keelatud. Planeerimislahenduses nähakse ette osaliselt tehnovõrkude (veetorustik, kanalisatsioonitorustik, imbväljak, madalpingekaabel) rajamine poollooduslikule kooslusele. Ehitustööde käigus tuleb kaitstaval elupaigatüübil kasutusele võtta meetmeid, et kaitstav kooslus saaks minimaalselt kahjustatud. Trasside ja imbväljaku ala ulatuses tuleb mullakamar eemaldada nii, et see oleks võimalik pärast ehitustegevust tagasi paigutada.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud avalikult kasutatavalt Suureküla teelt mööda olemasolevat pinnasteed. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Juurdepääsud naaberkinnistutele tagatakse vastavalt servituudi seadmise ettepanekule Saaremaa valla kasuks. Servituudi asukoht ei asu endise tee asukohas, vaid on nihutatud Uno katastriüksuse poole. Uue juurdepääsutee rajamise kohustus huvitatud isikul puudub ja vajaduse korral rajatakse see koostöös ning kokkuleppeliselt Saaremaa valla ning naaberkinnistute omanikega. Juurdepääsu servituudi vajadusega alal tagatakse avalik vaba läbipääs saareelanikele transpordivahenditega liiklemiseks, talitee kasutamise võimaldamiseks, päästetehnikale ja jalgsi liigeldes. Detailplaneeringuga on kavandatud avalik juurdepääs kallasrajale.

Veevarustus on kavandatud olemasolev puurkaevu baasil. Reovee käitlemine on planeeritud kas septiku ja imbsüsteemiga, Biolan-tüüpi pesuveefilter imbsüsteemiga koos kompostkäimlaga või omapuhastiga. Elektrivarustuseks on olemasolev elektriliitumine. Hoonete küte lahendatakse lokaalsena (puit, õhksoojus-, maasoojuspump puuraukude baasil, päikesepaneelid katustel jne).

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kaarma valla territooriumi osa üldplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 7. juuli 2010. a määrusega nr 9, edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala maatulundusala juhtotstarbega alal ja Abruka hoiualal. Maatulundusala on põllumajanduse ja metsamajanduse ning sellega seonduvate ehitiste püstitamiseks ette nähtud ala. Ehitamise aluseks nendel aladel on projekteerimistingimused, kui see planeering ei sätesta teisiti. Tulenevalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-st 2.2 on üldisest huvist lähtuvalt määratud detailplaneeringu koostamise kohustus elamutele, mida kavandatakse ranna- või kalda piiranguvööndisse ulatuvatele kruntidele. Abruka hoiuala kaitse-eesmärk on elupaigatüüpide elupaikade kaitse.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringus on sätestatud, et üldisest huvist lähtuvalt on määratud detailplaneeringu koostamise kohustus elamutele, mida kavandatakse ranna- või kalda piiranguvööndisse ulatuvatele kruntidele. Luksi katastriüksus asub ranna piiranguvööndis.

Detailplaneeringuga planeeritakse elamu ja abihoonete ehitamist maatulundusala juhtotstarbega alale. Maatulundusala võib vaadelda kui senist kasutamist tarvet säilitavat ala (valdav maakasutus on maatulundusmaa). Üldplaneeringuga maatulundusalale ehitustingimusi määratud ei ole, kuid ehitamine maatulundusalal välistatud ei ole, kuna üldplaneeringu kohaselt on ehitamise aluseks nendel aladel projekteerimistingimused, kui üldplaneering ei sätesta teisiti. Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad elamud ja planeeringuala piirneb kahest küljest üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega aladega. Juurdepääs on avalikult kasutatavalt teelt. Keskkonnaamet on detailplaneeringu kooskõlastamisel nõustunud hoiualale ehitamisega.

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 19.07.2022, vallalehes Saaremaa Teataja 18.08.2022, Saaremaa valla veebilehel 15.07.2022 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 15.07.2022. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 18.07.2022 kirjaga nr 5-2/4213-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala piirinaabritele arvamuse avaldamiseks 14.12.2023 kirjaga nr 5-2/6790-1. Kirjas määratud tähtjaks esitasid kaks naabrit arvamuse.

Uno kinnistu omanik esitas e-kirjaga arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 10.01.2024 nr 5-2/6790-2), milles palus määrata juurdepääsu Uno katastriüksusele ja tegi ettepaneku tee asukoha kohta. Vallavalitsus vastas 26.01.2024 kirjaga nr 5-2/6790-4, et planeeringulahendusse on tehtud muudatus ja planeeringu põhijoonisele on kantud juurdepääs Uno kinnistule (manuses oli muudetud planeeringu joonis).

Jaagu kinnistu (katastritunnus 34801:014:0061) omanik esitas 12.01.2025 e-kirjaga arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 15.01.2024 nr 5-2/6790-3), et ei saa nõustuda detailplaneeringuga planeeritud heitvee imbväljaku asukohaga, kuna see hakkab reostama Jaagu

katastriüksusel asuvat joogivee kaevu. Vana joogivee kaev (salvkaev) asub Jaagu katastriüksuse loode nurgas ja see on seniajani olnud sodi täis aetud ohutuse mõttes, kuna sinna kukkusid lambad sisse. Plaan on kaevu puhastada ja sealset vett joogiks tarvitada. Arvamusega koos esitati Jaagu katastriüksuse topo-geodeetiline uuring (vormistatud 10.01.2024).

Vallavalitsus vastas 09.02.2024 kirjaga nr 5-2/6790-5 järgmiselt:

Heitvett ei saa pinnasesse immutada lähemal kui 50 m veehaarde sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Vallavalitsusel puudus eelnevalt info salvkaevust, seega ei olnud teada ka info veehaarde sanitaarkaitsealast või hooldusalast. Planeeringuspetsialist kontakteerus Teiega telefoni teel, täpsustas Teie soove edasise osas ning küsis nõusolekut edastada Teie kontaktid Luksi katastriüksuse omanikule, kuna Luksi ja Jaagu katastriüksuste omanikud peavad tegema omavahel koostööd. Naabrid peavad jõudma omavahel kokkuleppele vee- ja kanalisatsioonisüsteemide asukoha osas. Luksi katastriüksuse omanik on avaldanud soovi Teiega koostööd teha. Seni ei ole vallavalitsusele esitatud uut detailplaneeringu lahendust ega naabrite omavahelist kokkulepet planeeringulahenduse osas.

Jaagu kinnistu omanik saatis 19.11.2024 (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 20.11.2024 nr 5-2/6790-6) info, et Jaagu katastriüksusel asuv salvkaev on puhastatud ja korrastatud ning palub detailplaneeringu koostamisel kaevuga arvestada.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile ja Keskkonnaametile 18.12.2023 kirjaga nr 5-2/6789-1. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet 16.01.2024 kirjaga nr 6-2/23/8952-4 ja Päästeamet 18.12.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/8207-2.

Detailplaneeringusse tehti muudatus, millega imbväljaku asukoht planeeritakse hoiualale, mistõttu vallavalitsus saatis detailplaneeringu 20.02.2025 kirjaga nr 5-2/6789-4 teistkordselt Keskkonnaametile kooskõlastamiseks. Keskkonnaamet oma 21.03.2025 kirjaga nr 6-2/25/3516-2 kooskõlastas detailplaneeringu märkusega, et seletuskirjas seada kamara eemaldamine ning tagasipaigutamine kaitstaval elupaigatüübil nii trasside kui ka imbväljaku ala ulatuses kohustuslikuks meetmeks.

Keskkonnaameti seisukohaga on arvestatud ja tingimus on seletuskirja lisatud.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga.

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiumbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 8 järgmiselt:

1. Luksi katastriüksusele piiratud asjaõiguste (juurdepääsu servituut Saaremaa vallaga, kallasrajale juurdepääsuks isiklik kasutusõigus Saaremaa valla kasuks, servituut Uno katastriüksusele elamu hooldamiseks) seadmine.
2. Tehnovõrkudele, elamule ja abihoonetele ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
3. Hoonete ja tehnovõrkude ehitus. Trasside ja imbväljaku ala ulatuses poollooduslikul kooslusel kamar eemaldada nii, et see oleks võimalik peale ehitustegevust tagasi paigutada.
4. Hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab korralduse:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Abruca külas Luksi II detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 03-23-DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär