



Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavald.ee

Teie 18.01.2023 nr 5-2/323-1  
Meie 13.02.2023 nr 15-3/402-2

**Ettepanekud Lindmetsa küla  
Männiku detailplaneeringu  
eelnõule**

Saaremaa Vallavalitsus esitas 18.01.2023 kirjaga nr 5-2/323-1 Rahandusministeeriumile Lindmetsa külas Männiku detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eelnõu arvamuse avaldamiseks vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 85 lõikele 1. Lisaks teavitati, et detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimub ajavahemikul 09.02.2023-10.03.2023 ja avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimub 16.03.2023.

Detailplaneering algatati Saaremaa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 1-3/84. Planeeringuala hõlmab Männiku katastriüksust (katastritunnus 80701:001:0131, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 17 600 m<sup>2</sup>). Planeeringualal paiknevad kolm ebaseaduslikult rajatud hoonet ehitisaluste pindadega ca 60 m<sup>2</sup>, 32 m<sup>2</sup> ja 3,5 m<sup>2</sup>. Lisaks on rajatud salvkaev, omapuhasti ja ühendus elektrivõrguga. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine olemasolevate elamu, abihoonete ja tehnorajatiste seadustamiseks ning uue elamu ja abihoonete püstitamiseks, juurdepääsu ja parkimise lahendamine, servituutide vajaduse määramine ning haljastuse ja heakorra tingimuste määramine.

Alal kehtib Torgu Vallavolikogu 30.01.2006 määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering (edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu kaardile planeeringualale juhtotstarvet määratud ei ole, alal kehtivad maatulundusmaa arendustingimused (seletuskirja peatükk 8.2). Vastavalt Torgu valla ranna-alade arendamise strateegilistele põhimõtetele on maatulundusmaal ehitamiseks eelisarendatavad kohad ajaloolised talukohad. Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet maast tulu saamise eesmärgil. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m. Kuna detailplaneeringu eesmärgiks on endise talukoha taastamine, on planeeritav tegevus kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev, kuna detailplaneeringuga soovitakse ranna ehituskeeluvööndit vähendada planeeritava hoonestusala ulatuses. Detailplaneeringu koostamisel kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Seletuskirja peatükis 1.2 „Planeeringu eesmärk ja koostaja“ on detailplaneeringu eesmärk ehitusõiguse määramine olemasoleva elamu ja abihoonete seadustamiseks, tehnovõrkude seadustamiseks, juurdepääsu ja parkimise lahendamine, servituutide vajaduse määramine, haljastuse ja heakorra tingimuste määramine ning ranna ehituskeeluvööndi

vähendamine hoonestusala ja kinnistusisese juurdepääsutee ulatuses. Peatükis 3 „Planeeringu üldlahendus“ on eesmärk mh püstitada täiendavalt uus elamu ja üks abihoone. Palume peatükis 1.2 detailplaneeringu eesmärk viia vastavusse planeeritava tegevusega, st lisada ehitusõiguse määramine uue elamu ja abihoone püstitamiseks. Lisaks palume täpsustada, kas seadustatava elamu kasutusotstarve muudetakse abihooneks või planeeringualale on võimalik püstitada kaks elamut.

2. Vastavalt PlanS § 3 lõikele 3 tuleb detailplaneeringu seletuskirjas esitada planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Detailplaneeringu peatüki 2 pealkiri on küll „Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid“, kuid peatüki sisu ei vasta selle pealkirjale. Palume detailplaneeringu seletuskirja täiendada ning tuua välja planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ja ruumilise arengu eesmärgid, nende saavutamiseks valitud planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused. Selleks soovitame tutvuda Rahandusministeeriumi poolt koostatud nõuannete kogumikuga detailplaneeringute koostamiseks, mis on kasutamiseks kättesaadav veebiaadressil <https://planeerimine.ee/dp/noustik>.
3. Seletuskirja peatükis 3.3. „Juurdepääs ja parkimine“ on välja toodud nõue juurdepääsutee laiendamiseks 2,5 meetrilt 3,5 meetrile. Peatükis 10 „Planeeringu ellurakendamise kava“ ei ole tee ehitamist käsitletud. Palume seletuskirja peatükki 10 täiendada ja tuua välja, millises etapis tuleb tee laiemaks ehitada.
4. Juhtisime 09.01.2023 kirjaga nr 15-3/9890-2 tähelepanu, et õigusliku aluseta ehitiste osas, sh käesoleval juhul seadustatavate elamu, abihoonete ja tehnorajatiste, tuleb välja selgitada võimalik nõuete rikkumine, nende ulatus ja sellega kaasnev isikute õiguste riive. Seega tuleb välja selgitada, kas tegu on üksnes formaalsete nõuete rikkumisega (ehitustegevuseks puudub luba) või seonduvad ehitisega ka materiaalsed probleemid. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb kaaluda erinevaid huve, sh hinnata, kas ebaseaduslikud ehitised võivad kahjustada teiste isikute ja avalikke huve, samuti tuleb hinnata ehitiste mõju ja selle ulatust keskkonnale. Palume eeltoodust lähtuvalt planeeringu seletuskirja täiendada.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaia Sarnet

regionaalvaldkonna asekanter

Katrin Kuusk 6113155

Katrin.Kuusk@fin.ee