



OTSUS

Kuressaare

31.08.2023 nr 1-3/63

Lindmetsa külas Männiku detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 29. septembri 2022. a otsusega nr 1-3/84 algatati Lindmetsa küla Männiku detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 1,76 ha vastavalt algatamise otsuse lisas nr 1 toodud asendiplaanile. Planeeringuala hõlmas esialgu Männiku katastriüksust (katastritunnus 80701:001:0131, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 17 600 m²).

Saaremaa Vallavolikogu 21. juuni 2023. a otsusega nr 1-3/52 muudeti Männiku detailplaneeringu planeeringuala juurdepääsutee osas suuremaks ja planeeringuala suuruseks määrati ca 2,2 ha. Planeeringuala hõlmab lisaks Männiku katastriüksusele ka osa riigiomandis olevat Kuressaare metskond 36 katastriüksust katastritunnusega 80701:001:0322.

Detailplaneeringu eesmärgiks on 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 juurdepääsutee ulatuses.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeritaval maaüksusel on kavandatud säilitada olemasolevad ebaseaduslikult ehitatud hooned ning püstitada täiendavalt uus elamu ja üks abihoonne. Detailplaneeringuga tehakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Detailplaneeringuga krundi piire ei muudeta. Krundi kasutamise sihtotstarbed on üksikelumumaa ja metsamaa. Krundile on lubatud ehitada üks elamu ja kuni neli abihoonet maksimaalse ehitisealuse pinnaga 400 m². Kuni 20 m² hooneid võib krundi hoonestatavale alale rajada kuni kaks. Elamu lubatud kõrgus on kuni 8 m, kõrvalhoonete kõrgus kuni 7 m.

Planeeringualale on juurdepääs Rahuste-Kaunispe teelt mööda olemasolevat teed Kuressaare metskond 36 katastriüksuse kaudu. Olemasolevat teed laiendatakse ja parendatakse ja tee kasutamiseks sõlmitakse teeservituut. Piirded on lubatud rajada ainult ümber õueala. Krundil olevast kõrghaljastuse (va võsa) pindalast tuleb säilitada vähemalt 80%.

Olemasolevad hooned saavad olmevee olemasolevast salvkaevust. Täiendavalt rajatakse puurkaev. Krundil olemasolev omapuhasti koos imbtunneliga on kavandatud säilitada. Krundil on olemasolev elektriliitumine. Soojavarustuseks on lubatud kasutada lokaalseid puukütel kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid. Maaküttekontuuri võib paigaldada ainult hoonestatava ala piires.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Torgu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006. a määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla rannaalade osäüldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) planeeringualale juhtotstarvet määratud

ei ole, tegemist on maatulundusmaa alaga. Vastavalt Torgu valla rannaalade 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. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m. Üldplaneeringuga sätestatud ehituskeeluvööndisse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas tuleb koostada detailplaneering koos ettepanekuga üldplaneeringu muutmiseks.

Lisaks asub planeeringualal üldplaneeringu kaardi alusel Natura loodushoiuala. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 8.2. kohaselt tuleb juhul, kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõtjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda, asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

Tulenevalt püstitatavate hoonete asukohast ja kasutamise otstarbest on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Kuna planeeritav hoonestus asub ranna ehituskeeluvööndis, tuleb vähendada ranna ehituskeeluvööndit, mistõttu tehakse Männiku detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

C. Kaalutlus

Kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, käsitletakse detailplaneeringut looduskaitseaduse (LKS) § 40 lg 4 p 2 nimetatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Tegemist on ajaloolise talukohaga ja lähim elamu asub planeeritud hoonestusala piirist ca 210 m kaugusel, seega planeeritav tegevus on kooskõlas üldplaneeringuga. Juurdepääs planeeringualale kulgeb riigile kuuluva Kuressaare metskond 36 katastriüksuse kaudu, mistõttu võib eeldada, et juurdepääsu saab tagada servituudi seadmisega. Planeeritav hoonestus sobitub sellesse piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Saaremaa Vallavolikogu taunib ebaseaduslikku ehitustegevust ja märgib, et kinnistu omanik ei saa igal juhul eeldada ebaseaduslikult kavandatud hoonete ja rajatiste seadustamise võimalikkust. Praegusel juhul leiab Saaremaa Vallavolikogu, et planeeringualal ebaseaduslikult püstitatud hoonete ja rajatiste seadustamine ei kahjustata teiste isikute huve, kuna tegemist on ajaloolise talukohaga, kuhu ehitamine on tavapäraselt lubatud.

Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et üldplaneeringu muutmise ranna ehituskeeluvööndi osas on põhjendatud.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi kirjalikult 06.10.2022, maakonnalehes Saarte Häääl 05.10.2022, valla veebilehel, vallalehes Saaremaa Teataja ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 05.10.2022.

Rahandusministeerium 09.01.2023 kirjas nr 15-3/9890-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele. Detailplaneeringu eskiis esitati naabritele, Keskkonnaametile ja Rahandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks 18.01.2023 kirjaga nr 5-2/323-1. Samas kirjas teavitati ka

eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 18.01.2023, maakonnalehes Saarte Hää 09.02.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 26.01.2023.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 09.02.-10.03.2023. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku aja jooksul esitati kolm arvamust.

Keskkonnaamet 08.02.2023 kirjas nr 6-2/23/1243-2 toob välja järgneva: 1. Seletuskirjas ei ole kajastatud, et olemasolevad rajatised on samuti ebaseaduslikud, mitte ainult ehitatud hooned. 2. Viidata, et ranna kaitsevööndite tavapärasest suurem laius tuleneb LKS § 35 lg-st 31 (korduva üleujutusala rannik) ning anda hinnang ehitusala üleujutusohu kohta 3. Detailplaneeringuala peab hõlmama kogu ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku ala, st lisaks hoonestusalale peab hõlmama ka juurdepääsutee seda osa, mis jääb ranna ehituskeeluvööndisse. 4. Täpsustada Kura kurgu linnuala käsitus.

Saaremaa Vallavalitsus teatas 02.03.2023 kirjaga nr 5-2/323-5, et Keskkonnaameti arvamusega on arvestatud ja detailplaneeringut täiendatakse.

Rahandusministeerium 13.02.2023 kirjas nr 15-3/402-2 toob välja järgneva: 1. Peatükis 1.2 detailplaneeringu eesmärk viia vastavusse planeeritava tegevusega, st lisada ehitusõiguse määramine uue elamu ja abihoone püstitamiseks. Lisaks täpsustada, kas seadustatava elamu kasutusotstarve muudetakse abihooneks või planeeringualale on võimalik püstitada kaks elamut. 2. 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. 3. Seletuskirja peatükki 10 „Ellurakendamise kava“ täiendada ja tuua välja, millises etapis tuleb tee laiemaks ehitada. 4. Täiendada seletuskirja ja kaaluda erinevaid huve, sh hinnata, kas ebaseaduslikud ehitised võivad kahjustada teiste isikute ja avalikke huve, samuti tuleb hinnata ehitiste mõju ja selle ulatust keskkonnale.

Saaremaa Vallavalitsus teatas 23.02.2023 kirjaga nr 5-2/323-4, et Rahandusministeeriumi arvamusega on arvestatud ja detailplaneeringu eelnõu täiendatakse.

Kaire Ley 10.03.2023 e-kirjaga esitas vastuväite detailplaneeringule, milles tuuakse kokkuvõtlikult välja, et Männiku katastriüksuse nime muutmise Kotkapesa katastriüksuseks on põhjendamatu ja meelevaldne, kuna tegemist on ajaloolise talunimega. Lisana toodi väljavõtted ajaloolistest kaartidest ja muudest arhiivimaterjalidest.

Saaremaa Vallavalitsus vastas 15.02.2023 kirjaga nr 5-2/1601-2, kus selgitas, et krundile nime määramine ei ole detailplaneeringu ülesanne. Tegemist oli hetkel alles aadressi ettepanekuga. Täpsustati, et katastriüksuste lähiaadress ehk unikaalaadress ruumiandmete seaduse § 43 lõike 1 kohaselt on koha-aadress, mis on samaliigiliste aadressiobjektide seas ainulaadne. Lindmetsa külas paikneb kaks Männiku nimelist katastriüksust, mis on kantud kinnistusraamatus erinevatesse registriosadesse. Samas asustusüksuses (külas) ei tohi asuda mitut sama nimega katastriüksust, mis on kantud kinnistusraamatus erinevatesse registriosadesse. Eeltoodust tulenevalt on võimalik katastriüksusele jätta lähiaadress Männiku üksnes juhul, kui saadakse kokkulepe samas külas asuva teise Männiku katastriüksuse omanikuga, kes muudaks oma katastriüksuse lähiaadressi. Vald edastas esitatud arvamuse huvitatud isikule, kellel puuduvad vastuväited aadressiettepaneku muutmise kohta. Seega arvamusega on arvestatud ja detailplaneeringusse on tehtud muudatus.

Eskiislahenduse avalikul arutelul 16.03.2023 vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10 osaleid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 27.03.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/412-3 ja Keskkonnaamet 28.04.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/2865-3.

Detailplaneeringu planeeringuala suurendamisest teavitati planeeringuala piirinaabreid ja asutusi 28.06.2023 kirjaga nr 5-23745-1, valla veebilehel 28.06.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 13.07.2023.

Planeeringuala suurendamise järgselt ulatub planeeringualale riigitee kaitsevöönd, mistõttu saadeti muudetud detailplaneeringu lahendus kooskõlastamiseks ka Transpordiametile 28.06.2023 kirjaga nr 5-2/3743-1. Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu 13.07.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/14369-3.

E. Kokkuvõte

Saaremaa vald leiab, et 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.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 10 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja teistele õigusaktidele.
2. Olemasolevate ebaseaduslikult rajatud ehitiste seadustamine.
Juurdepääsutee tuleb rekonstrueerida ja servituut seada enne ehitiste seadustamist või uute ehitiste ehitusloa väljastamist või ehitusteatisest registrisse kandmist.
3. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi infrastruktuuri, sh parkimise, lahendus.
Kruuntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
4. Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
5. Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarve määramisel.
6. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatisest esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2, § 134 ning § 142 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Lindmetsa külas Männiku detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 451122, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine olemasoleva elamu ja abihoonete seadustamiseks, ehitusõiguse määramine uue elamu ja abihoonete püstitamiseks, tehnovõrkude seadustamiseks, juurdepääsu ja parkimise lahendamine, servituutide vajaduse määramine, haljastuse ja heakorra tingimuste määramine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees