

Kuressaare EELNÕU

**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 rajatud hooned ning rajada täiendavalt uus elamu ja üks abihoone. Detailplaneeringuga tehakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Detailplaneeringuga krundi piire ei muudeta. Krundi kasutamise sihtotstarbed on üksikelamumaa ja metsamaa. Krundile on lubatud ehitada üks elamu ja kuni 4 abihoonet maksimaalse ehitisealuse pinnaga 400 m2. Kuni 20 m² hooneid võib krundi hoonestatavale alale rajada kuni kaks. Elamu kõrgus on kuni 8 m, kõrvalhoonete kõrgus kuni 7 m.

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

Olemasolevad hooned saavad olmevee olemasoleva salvkaevu kaudu. Täiendavalt rajatakse puurkaev. Krundil olemasolev omapuhasti koos imbtunneliga on kavandatud säilitada. Krundil on olemasolev elektriliitumine. Soojavarustuseks on lubatud kasutada lokaalset puuküttel 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 ranna-alade osaüldplaneeringule (edaspidi üldplaneering) planeeringualale juhtotstarvet määratud ei ole, tegemist on maatulundusmaa alaga. 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. 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 taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga koostada detailplaneering ja keskkonnamõjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju 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 algatatavat detailplaneeringut LKS § 40 lg 4 p 2 alusel 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 üle riigile kuuluva Kuressaare metskond 36 katastriüksuse, mistõttu võib eeldada, et juurdepääsu saab tagada servituudi seadmisega. Planeeritav hoonestus sobitub antud piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Ebaseaduslike hoonete seadustamises ei kahjustata teiste isikute huve, kuna tegemist on ajaloolise talukohaga, kuhu ehitamine on tavapäraselt lubatud. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et üldplaneeringu muutmine ranna ehituskeeluvööndi osas on põhjendatud.

**D. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi kirjalikult 06.10.2022, maakonnalehes Saarte Hääl 05.10.2022, valla kodulehel, 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 kodulehel 18.01.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 09.02.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 26.01.2023.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 09.02.-10.03.2023. Materjalidega sai tutvuda valla kodulehel 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 üleujutusalaga 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 käsitlus.

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

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

Saaremaa vald vastas 15.02.2023 kirjaga nr 5-2/1601-2, kus selgitas, et krundile nime määramine ei ole detailplaneeringu ülesanne. Tegemist oli hetkel alles aadressiettepanekuga. Täpsustati, et katastriüksuste lähiaadress ehk unikaalaadress ruumiandmete seaduse § 43 punkti 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 osas. Seega arvamusega on arvestatud ja detailplaneeringusse on tehtud muudatus.

Eskiislahenduse avalik arutelul 16.03.2023 vallamajas 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 kodulehel 28.06.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 13.07.2023.

Planeeringuala suurendamise järgselt ulatub planeeringualale riigitee kaitsevöönd, mistõttu edastati 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 õigusaktidele.
2. Olemasolevate ebaseaduslikult rajatud ehitiste seadustamine.

Juurdepääsutee rekonstrueerida ja servituut seada enne ehitiste seadustamist või uute ehitiste ehitusloa väljastamist või ehitusteatise registrisse kandmist.

1. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.

Hoone(te) projektiga koos antakse krundi infrastruktuuri sh. parkimise lahendus.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.

1. Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
2. Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarve määramisel.
3. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, § 135 lõige 1 ja § 86 lõike 1, 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, 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.