



KORRALDUS

Kuressaare

24.09.2024 nr 2-3/985

Türju külas Põdrasarve detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 14. veebruari 2023. a korraldusega nr 2-3/177 Türju külas Põdrasarve detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 2 ha hõlmab Türju külas Põdrasarve katastriüksust (katastritunnus 71401:001:0020, elamumaa 100%, pindala 19 693 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Olemasolevat katastriüksust ei jagata ja sihtotstarvet ei muudeta. Detailplaneeringuga on kavandatud 1 elamu ja kuni 5 abihoonet (sealhulgas 0-20 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehooned) ning kõigi hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kuni 400 m². Elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m, abihoonetel kuni 6 m. Määratud on hoonete arhitektuursed põhimõtted. Hoonete rajamisel tuleb arvestada asjaoluga, et tegemist on liigniiskusele kalduva alaga.

Juurdepääs alale on kavandatud kruuskattega Loode teelt, mis on osaliselt avalik ja osaliselt eratee. Saaremaa Vallavalitsus on Loode tee kavandanud avalikuks kasutamiseks, kuid vastavat menetlust veel alustatud ei ole. Veevarustus on kavandatud planeeritava puurkaevu baasil. Kanalisatsioonilahenduseks on lubatud paigalda kogumismahuti või paigaldada biopuhasti ja immutada bioloogiliselt puhastatud reovesi pinnasesse. Elektrivarustuseks on ette nähtud uue komplektalajaama rajamine ja planeeritavate hoonete elektrivarustuseks paigaldatakse kinnistule liitumiskilp.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Torgu valla rannaalade osatüldplaneering (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006. a määrusega nr 1-1/2, edaspidi *üldplaneering*). Üldplaneeringu alusel planeeringualale juhtfunktsiooni määratud ei ole, tegemist on maatulundusmaaga ja kehtivad maatulundusmaa arendamistingimused vastavalt seletuskirja ptk-le 8.2. 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.

Planeeringualal asub üldplaneeringuga määratud loodusväärtusega ala. Üldplaneeringu seletuskirja alusel tuleb juhul, kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotleb 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.

Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt keskkonna-memorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Torgu valla rannaalade osaplaneeringuga on määratud alale osaliselt loodusväärtusega ala ja kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, tuleb koostada üldplaneeringu alusel detailplaneering.

Lähim hoonestatud katastriüksus asub Põdrasarve katastriüksuse piirist ca 200 m kaugusel, seega elamutevaheline minimaalne vahekauguse nõue on täidetud. Detailplaneeringuga planeeritakse üldplaneeringule vastavat ehitusõigust (1 elamu ja kuni 5 abihoonet). Seega on planeeritav tegevus kooskõlas üldplaneeringuga ja vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Planeeringuala läänepiirist ca 2,5 m kaugusel asub Kura kurgu hoiuala (KLO2000316). Planeeringuala läheduses asuvale osale on hoiualal inventeeritud sinihelmikakoosluse (6410) ja loo ehk alvari (6280*) elupaigatüübid ning sinna on inventeeritud III kaitsekategooria liigi sookure (*Grus grus*) leiukoht. Katastriüksusel on registreeritud III kaitsekategooria liigi harilik nastik (*Natrix natrix*) elupaik. Looduskaitseaduse § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Sinihelmikakoosluste kaitse on ka Kura kurgu hoiuala kaitse-eesmärgiks. Hoonestusala piir on planeeritud ca 60 m kaugusele hoiuala piirist ning sinna vahele jääb ka kruusakattega tee. Detailplaneeringu ala ega planeeritavad tegevused ei ulatu hoiualale ning planeeringuga ei kavandata tegevusi, mille mõjud võiksid ulatuda hoiualale, kaitstavatele elupaigatüüpidele või kaitsealuse linnuliigi leiukohale. III kaitsekategooria liigi harilik nastik (*Natrix natrix*) elupaik jääb väikeses ulatuses detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalale. Küll aga ei ohusta detailplaneeringuga kavandatud tegevused eeldatavasti liigi säilimist elupaigas, kuna liik on pelgliku loomuga ning inimtegevusest tuleneva müra ja vibratsiooni tõttu hoiavad planeeringualast tõenäoliselt eemale. Planeeritud on ühepereelamu, mistõttu ei ole oodata suurenenud külastuskoormust hoiualale. Kinnistule on osaliselt inventeeritud rannaniidu elupaigatüüp, mis jääb aga hoonestusalast välja. Seetõttu ei ole rannaniidule kahjustuste ohtu.

Seega vallavalitsuse hinnangul on detailplaneeringuga leitud hoonestusele parim asukoht, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 23.02.2023, maakonnalehes Saarte Häääl 04.03.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 16.02.2023 ja Saaremaa valla veebilehel 16.02.2023. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 16.02.2023 kirjaga nr 5-2/1037-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala piirinaabritele ja Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks 06.08.2024 kirjaga nr 5-2/4243-1 ning kooskõlastamiseks Päästeametile 06.08.2024 kirjaga nr 5-2/4242-1.

Planeeringuala naabrid arvamust ei avaldanud. Keskkonnaamet oma 29.08.2024 kirjaga nr 6-2/24/16634-2 esitas arvamuse, milles tõi välja järgneva:

1. Kinnistul on registreeritud III kaitsekategooria liigi harilik nastik (*Natrix natrix*) elupaik. Looduskaitseaduse § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

2. Planeeringu joonisele ei ole kantud veehaarete ümber ala, kuhu ei ole lubatud heitvett pinnasesse juhtida. Veeseadus (VeeS) ei kohusta heitvee imbsüsteemi ümber 50 meetrilist salvkaevu ja joogivee puurkaevu rajamise keeluala, kuna veehaarde sanitaarkaitseala ja hooldusala moodustatakse veehaardele, mitte heitvee ärajuhtimisele. Veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal heitvee pinnasesse juhtimise vältimiseks on nõuded toodud VeeS § 127 lg-s 1, mille kohaselt heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja salvkaevu korral, mida ei kasutata joogivee otstarbeks, on heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine reguleeritud VeeS § 137 alusel. Palume planeeringu põhijoonist korrigeerida vastavalt VeeS § 127 lg-le 1.

Esitatud arvamusel alusel on lisatud detailplaneeringusse info nastiku kohta ja detailplaneeringu joonisele on puurkaevu veehaardele lisatud 50 m suurune ala, kus ei ole lubatud heitvett pinnasesse juhtida.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 19.08.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/5136-1. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (07.08.2024 kooskõlastus nr 3536825758).

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 lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 4.13 järgmiselt:

1. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine (juurdepääs).
2. Arendaja rajab uue juurdepääsutee külalteelt hoonestusalani. Hoonete ja tehnovõrkude rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) 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 k o r r a l d u s e:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule TÜRJU külas Põdrasarve detailplaneering (KOMPRO OÜ töö nr T – 2574, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

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)

Liis Lepik

abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno

vallasekretär