



KORRALDUS

Kuressaare

10.10.2023 nr 2-3/1213

Pammana külas Pärna detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 7. märtsi 2023. a korraldusega nr 2-3/246 algatati Pammana külas Pärna detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala suurus on ca 8,4 ha ja hõlmab Pammana külas Pärna (katastritunnus 40301:001:0260, maatulundusmaa 100%, pindala 7,79 ha) ja juurdepääsutee osas Kalju (40301:001:0282, maatulundusmaa 100%) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, haljastuse ja heakorrasuse põhimõtete määramine ning avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga ei moodustata uusi krunte ja olemasoleva katastriüksuse piire ei muudeta. Planeeringuga kavandatakse krundile ehitusõigust kahe elamu ja nelja kõrvalhoone ehitamiseks. Katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa, planeeritava krundi kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa (EP), looduslik haljasmaa (HL) ja metsamaa (MM). Krundil on lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind 600 m², põhihoonete maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast kuni 8 m, kõrvalhoonetel kuni 6 m. Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisealuse pinnaga krundile planeeritud hooneid. Kuni 20 m² hooneid võib krundi hoonestusalale rajada kuni neli.

Juurdepääs maaüksusele on Metsküla-Meiuste teelt üle erakinnistute kulgeva avalikuks kasutuseks määratud Saare tee (4030405) kaudu ning osaliselt eratee kaudu. Juurdepääsu kasutamiseks tuleb sõlmida teeservituudi lepingud. Parkimine lahendatakse krundi piires. Piirdeid on lubatud rajada ainult ümber õueala. Planeeritud krunt on suuremas osas kaetud metsaga. Vastavalt üldplaneeringule ei tohi raided ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust. Pärna kinnistu omanik on sõlminud liitumislepingu, elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb rajada maakaabliga. Krundil on olemasolevad puurkaev ja biopuhasti koos immutuspeenraga, mis tuleb seadustada ja kanda registrisse. Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt tuleb juhtida maapinna kalletega rohelistele aladele, kus need imuvad pinnasesse. Planeeringuga on kavandatud teeservituudid ja isiklikud kasutusõigused tehnovõrkudele, k.a vee- ja kanalisatsiooniühenduste servituudilepingud.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Leisi Vallavolikogu 20. novembri 2001. a määrusega nr 21 kehtestatud Soela ja Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala suvilate ja aiamajade maa-ala 50% ja loodusliku puhkehaljasmaa 50% juhtotstarbega alal ning kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Ranna ehituskeeluvööndi piiri ulatust on üldplaneeringuga

vähendatud 50 m kaugusele tavaveepiirist. Ehitustegevus on lubatud ainult üldplaneeringuga määratud ehitusaladel, mis on mõeldud väikeelamute ja suvemajade rajamiseks. Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 0,5 ha. Suvemajade ja väikeelamute ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohiks ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rannaäärne rohumaa, karjamaa, metsamaad või lookooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus. Rannal ja hoonestuse vahel peavad säiluma kaitsemetsa alad, kus on lubatud ainult hooldusraie.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel, maakonnalehes Saarte Hääl 14.03.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 23.03.2023. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade (nr 2048824) 10.03.2023 ja planeeringuala naabreid teavitati kirjalikult 17.03.2023 kirjaga nr 5-2/1709-1.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati Keskkonnaametile ja planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 05.09.2023 kirjaga nr 5-2/4737-1. Keskkonnaamet tõi oma 28.09.2023 kirjas 5-2/1709-2 välja märkused, mida on arvesse võetud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 18.09.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/843-2. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (09.10.2023 kooskõlastus nr 7545839087) ja Telia Eesti AS-ga (14.10.2023 kooskõlastus nr 38157093).

D. Kaalutlused

Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga.

Ehitustegevust planeeritakse alale, mis on 50% suvilate ja aiamajade maa-ala ja 50% loodusliku puhkehaljasmaa juhtotstarbega. Ehituskeeluvööndisse hoonestusala kavandatud ei ole. Planeeringuga kavandatu on seega üldplaneeringuga kooskõlas.

Üldplaneeringuga on vähendatud ranna ehituskeeluvööndi piiri 50 m tavaveepiirist. Planeeringu koostamise ajal on ranna-äärsesse piirkonda rajatud mitmeid elamuid (Järve ja Kalju Pammana külas ning Maripuu, Peetri, Johanna Soela külas).

Arvestades olemasolevat situatsiooni ja Soela puhkepiirkonna üldplaneeringut, sobitub kavandatud hoonestus planeeringualale.

E. Kokkuvõte

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükis 10 toodule järgmiselt:

- planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele;
- planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt;

- ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule. Enne ehitusloa väljastamist sõlmida teeservituudi ning vee- ja kanalisatsioonühenduste servituudi lepingud;
- kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarbe määramisel;
- enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Hoonetele kasutuslubade väljastamise tingimuseks on hooneid teenindavate insenertehniliste rajatiste (v.a side) rajamine ja kasutusele võtmine;
- olemasoleva sidekaabli kaitsevööndis tehtavad tööd tuleb kooskõlastada Telia järelevalvega.

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 Pammana külas Pärna detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 120523, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine ning avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine.

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)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär