



KORRALDUS

Kuressaare

16.04.2024 nr 2-3/390

Pammana külas Pärna detailplaneeringu kehtestamine

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

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

Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 8,4 ha vastavalt algatamise korralduse lisas 1 toodud asendiplaanile. Detailplaneeringulahenduse koostamise käigus on planeeringuala põhjapiiri nihutatud Kalju katastriüksuse osas, mistõttu muutus planeeringuala väiksemaks Kalju katastriüksuse osas ja käesoleva korraldusega määratakse uueks planeeringuala suuruseks ca 8,2 ha. Planeeringuala on nähtav korralduse lisas olevatel planeeringu joonistel.

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 hoonestatavale alale rajada kuni neli (kuivkäimla, kuur jmt).

Juurdepääs maaüksusele on Metsküla-Meiuste teelt üle erakinnistute kulgeva osaliselt avalikuks kasutuseks seatud Saare tee (4030405) kaudu ning osaliselt eratee kaudu, mille osas tee kasutamiseks servituudilepingud puuduvad. Parkimine lahendatakse krundi piires. Piirdeid on lubatud rajada ainult ümber õueala. Planeeritud krunt on suuremas osas kaetud metsaga. Vastavalt üldplaneeringule ei tohiks raided ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust. Pärna katastriüksuse 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 ulatust on üldplaneeringuga vähendatud 50 m kaugusele tavaveepiirist. Ehitustegevus on lubatud ainult üldplaneeringuga määratud ehitusaladel, mis on mõeldud väikeelamute ja suvemajade rajamiseks. Ehitusõigust taotleval krundil 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. Kaalutlused

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

Ehitust planeeritakse suvilate ja aiamajade maa-ala 50% ja looduslik puhkehaljasmaa 50% juhtotstarbega alale. Ehituskeeluvööndisse hoonestusala kavandatud ei ole. Kavandatud ehitustegevus vastab üldplaneeringu juhtotstarbe tingimustele, seega planeeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala lähipiirkonnas on mitmeid elamuid, mis asuvad ranna ääres (nt Järve ja Kalju Pammana külas ning Maripuu, Peetri, Johanna Soela külas).

Arvestades planeeringuala lähipiirkonna olemasolevat maakasutust, hoonestuslaadi ja -struktuuri ning Soela puhkepiirkonna üldplaneeringut, leiab Saaremaa Vallavalitsus, et kavandatav tegevus sobitub piirkonda.

D. 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 eskiis esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 05.09.2023 kirjaga nr 5-2/4737-1. Keskkonnaamet tõi oma 28.09.2023 kirjas 6-2/23/5434-3 välja märkused, mida on hiljem 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).

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 10. oktoobri 2023. a korraldusega nr 2-3/1213 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 09.–22.11.2023. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 16.10.2023 kirjaga nr 5-2/5515-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 23.10.2023 valla veebilehel, 26.10.2023 vallalehes Saaremaa Teataja

ning 19.10.2023 maakonnalehes Saarte Hää. Avaliku väljapaneku jooksul esitasid kirjalikult arvamusi Keskkonnaamet ja üks kodanik.

Keskkonnaamet tõi oma arvamuses välja, et on varasemalt avaldanud arvamust detailplaneeringu kohta 28.09.2023 kirjaga nr 6-2/23/5434-3 ja leidis, et varem esitatud märkuseid ei ole arvesse võetud. Detailplaneeringut täiendati vastavalt varasemas kirjas olnud märkustele ja saadeti 14.12.2023 kirjaga nr 5-2/5515-3 Keskkonnaametile tutvumiseks.

Alljärgnevalt toob Saaremaa Vallavalitsus välja lühendatult kodaniku 23.11.2023 arvamuse (kiri nr 5-2/6317-1) ja vallavalitsuse 27.11.2023 kirjaga nr 5-2/6317-2 edastatud vastused:

1. *Pärna DP planeeringu üheks eesmärgiks on ka olemasolevad rajatised seadustada. Seletuskirjas (eelnõus) käsitletud ehitised, mis vajaksid seadustamist (nii Pärna kui Kalju kinnistul) ei vasta tegelikule olukorrale (vt Maa-ameti ortofotosid) <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/maininfo> Reaalne olukord erineb viimasest Maa-ameti ortofotost. Kui DP-ga on plaanis seadustada ehituskeeluvööndisse rajatud juurdepääsuteed, saunalaadne hoone, paadisild, jne, siis peab DP olema üldplaneeringut muutev.*

Planeerijale ja detailplaneeringust huvitatud isikule (omanikule) on informatsioon edastatud ja palutud ehituskeeluvööndis olevad saun, laudtee ja sõidukite ümberpööramise koht likvideerida. Kui seda teha ei soovita, leiab vald, et vajalik on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja selleks tuleb koostada üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Vald on planeerijat teavitanud, et võttes arvesse planeeringumenetluse käigus muutunud olukorda planeeringualal, palutakse teha alale uus geodeetiline alusplaan, et selgitada välja olemasolevate ehitiste (nt ehitusjärgus elamu) reaalsed asukohad.

Vastavalt looduskaitseaduse § 38 lg 6 „*Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega*“. Paadisilla ehitamisel on vajalik ehitusteatise esitamine, mille vajalikkuse kohta on omanikku teavitatud. Paadisillaga seotud toimingud on võimalik läbi viia väljaspool Pärna detailplaneeringu menetlust.

2. *Lisaks ei ole teada, kas kinnistul toimunud raie vastab üldplaneeringu p 3.3 nõudele, mille järgi ei või raied ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust (seda ei ole DP käigus hinnatud).*

Soela puhkepiirkonna üldplaneering sõnastab „*Raided ei tohiks ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust*“, mis on välja toodud ka detailplaneeringu ptk 1.5 ja ptk 3.5. Pärna katastriüksusele (40301:001:0260) oli väljastatud metsateatiseid, mille väljastajaks ja järelevalve teostajaks on Keskkonnaamet. Detailplaneeringu elluviimisel tuleb üldplaneeringuga arvestada. Saaremaa vallal puudub pädevus teha järelevalvet metsaraiete teostamise osas, sh hinnata teostatud raiete mahtu.

3. *Puudub Kalju kinnistu omaniku nõusolek DP algatamiseks.*

Detailplaneeringu algatamiseks on olemas Kalju katastriüksuse omaniku nõusolek.

Arvamuse avaldajale saadeti 14.12.2023 kirjaga nr 5-2/6317-4 täiendatud detailplaneering ja paluti hiljemalt 21.12.2023 seisukohta, kas kodanik nõustub arvamuste osas täiendatud planeeringulahendusega. Etteantud kuupäevaks kodanik oma seisukohta ei esitanud. Pärast etteantud kuupäeva saatis kodanik kirja tähtaja pikendamise sooviga ja lisaküsimusi (k.a selliseid, mis ei olnud seotud eelneva arvamuse esitamisega). Kodaniku lisaküsimusi ei võetud arvesse kui arvamusi, kuid nendele vastati 11.01.2024 kirjaga nr 5-2/6317-7, 26.01.2024 kirjaga nr 5-2/6317-9, 19.02.2024 kirjaga nr 5-2/6317-11, 12.03.2024 kirjaga nr 5-2/6317-13 ja 10.04.2024 nr 5-2/6317-15.

Avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste tulemuste kohta avaldati teated maakonnalehes Saarte Hää! 05.12.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 06.12.2023. Avalikul arutelul 29.11.2023 osalesid lisaks valla esindajatele kaks planeeringu koostajat.

E. Kokkuvõte

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta esitatud arvamustega on arvestatud. 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.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning 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. Kehtestada Pammana külas Pärna detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 120523, toodud käesoleva 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.

Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär

Ilmse ebatäpsuse parandamine haldusmenetluse seaduse § 59 alusel. Korralduse lisa asendati uuega, kuna lisa esialgses digikonteineris oli 2 erineva kuupäevaga (14.02.2024 ja 29.02.2024) versiooni seletuskirjast. Digikonteinerist eemaldati seletuskirja 14.02.2024 versioon. Dokumendihaldusspetsialist Külli Sark, 22.04.2024.