



Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavald.ee

Teie: 05.04.2024 nr 5-2/2047-1

Meie: 24.04.2024 nr 14-3/1851-1

### **Seisukoht Kaunispe külas Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneeringu eelnõu kohta**

Saaremaa Vallavalitsus teatas vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõikele 2 ja § 82 lõikele 4 Kaunispe külas Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust ning vastavalt PlanS § 85 lõikele 1 võimalusest esitada detailplaneeringu eelnõu kohta arvamust. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Detailplaneering algatati ja jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine Saaremaa Vallavolikogu 30.03.2023 otsusega nr 1-3/26. Planeeringuala suurus on 20,8 ha ning hõlmab Nigula (katastritunnus 80701:001:0379, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 7,74 ha), Lepametsa (katastritunnus 80701:001:0787, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4,89 ha) ja Lautri (katastritunnus 71401:001:1464, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 8,19 ha) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, lautri rajamine, tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine.

Alal kehtib Torgu Vallavolikogu 30.01.2006 määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla rannalade osaüldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu maakasutuse kaardi alusel on piirkonnas ehituskeeluvööndit vähendatud kuni Lautri katastriüksusel kulgeva mereäärse pinnastee telgjoonele ja teiste katastriüksuste osas mööda hoiuala piiri. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub ala loodusväärtusega alal, osaliselt reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbega alal ja suures osas juhtotstarvet määratud ei ole (kehtivad maatulundusmaa arendamistingimused vastavalt seletuskirja peatükile 8.2). Elamumaa juhtotstarbega alal peab eluhoonete omavaheline kaugus olema vähemalt 50 m, maatulundusmaal 200 m. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata planeeringualale elamumaa juhtotstarve, millest tulenevalt kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 2 „Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid“ on välja toodud piirkonna ajalooline hoonestus, keskkonnavalased piirangud ja üldplaneeringu tingimused. Palume peatükki täiendada arvestades juhendi „Nõuanded detailplaneeringu koostamiseks“ (kättesaadav

- <https://planeerimine.ee/docs/noustik/>) peatüki 5.2.3 soovitusi. Detailplaneeringu seletuskirjas on näiteks kirjeldamata piirkonna ja vahetult detailplaneeringualaga külgneva ala maakasutus, krundistruktuur, hoonestusstruktuur ja hoonemahud, kruntide täisehituse ja haljastuse osakaalu suhe ning piirkonnale iseloomulike piirete lahendused.
2. Üldplaneeringu maakasutuse kaardil on planeeringualale märgitud kergliiklustee ning detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 3.3 „Juurdepääs ja parkimine“ tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga planeeritud tee asukohta, kasutades jalgsi, jalgrattaga või muul sarnasel viisil läbipääsuks olemasolevat põhja-lõuna suunalist teed. Põhijoonisele eelnimetatud kergliiklustee uut asukohta märgitud ei ole. Palume detailplaneeringu põhijoonist täiendada ning märkida avaliku kasutusega kergliiklustee asukoht.
  3. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 3.3 „Juurdepääs ja parkimine“ on välja toodud, et avalik juurdepääs kallasrajale toimub üle Kaunispesadam ja Kaubi katastriüksuste. Märgime, et eelnimetatud kinnisasjad on eraomandis. Palume täpsustada, kuidas on juurdepääs kallasrajale tagatud (sõlmitud vastavad lepingud).
  4. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükis 3.3 „Juurdepääs ja parkimine“ on välja toodud, et juurdepääsuks eramaadel asuvatele teedele on kavandatud servituutide vajadused. Peatükis 7 „Planeeritav servituutide vajadus“ on muuhulgas seatud teeservituudid Lautri 2 krundile Saaremaa valla kasuks ning Nigula krundile Saaremaa valla ja Lepametsa krundi kasuks. Lisaks on välja toodud, et tee minimaalseks laiuks koos hooldusalaga on 6,0 m. Detailplaneeringu eelnõust jääb arusaamatuks, kas juurdepääsud kruntidele määratakse avalikult kasutatavaks või erateeks. Kui erateeks, märgime, et Lepametsa krundile juurdepääsuks on teenivateks kruntideks nii Lautri 2 kui Nigula. Palume servituudi seadmise vajaduse tabel üle vaadata ja teha vastavad täiendused ja parandused.
  5. Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatüki 9 „Planeeringu ellurakendamise kava“ punktis 2 on esimeseks elluviimise tegevuseks märgitud kruntide moodustamine. Selgitame, et vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 1 jaotatakse planeeringuala kruntideks detailplaneeringuga ning vastavalt lõikele 6 on detailplaneeringuga määratud krunt katastriüksuse moodustamise alus. Palume detailplaneeringus kasutada mõisteid krunt ja katastriüksus korrektselt ning detailplaneeringu seletuskirja peatükki 9 eelneva selgituse osas parandada. Näiteks ka peatükis 3.1 „Krundijaotus“ on välja toodud planeeringujärgsed maaüksused mitte krundid.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ning teavitada detailplaneeringu avalikust väljapanekust ja arutelust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kadi-Kaisa Kaljuveer  
ruumilise planeerimise osakonna valdkonnajuht  
osakonnajuhataja ülesannetes

Katrin Kuusk  
5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee