



KORRALDUS

Kuressaare

25.04.2023 nr 2-3/455

Vaivere küla Mustika ja Maasika II detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 13.03.2023 nr 5-2/1626-1) detailplaneeringu algatamiseks Vaivere külas Mustika (katastritunnus 27003:003:0626, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 6,50 ha) ja Maasika katastriüksusel (katastritunnus 27003:003:0620, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4,04 ha). Planeeringuala suurus on ca 10,5 ha ja detailplaneeringu nimetus on Mustika ja Maasika II detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks uute kruntide moodustamine (11 üksikelamumaa krunti, 1 teemaa krunt, 1 vee ja kanalisatsiooni ehitiste tarbeks ning üks puhkerajatiste maa) ning kõikidele kruntidele ehitusõiguse seadmine.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtib Mustika ja Maasika detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 23. septembri 2009. a otsusega nr 66), millega on planeeritud kümme elamukrunti ja üks transpordimaa krunt. Kehtivat detailplaneeringut ellu viima ei ole asutud. Planeeringuala piirneb avaliku Kuressaare-Püha-Masa teega, Transpordiamet on väljastanud lähteseisukohad mahasõitude kohta. Mustika katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 0,25 ha looduslik rohumaad, 6,18 ha metsamaad, 0,07 ha muu maa. Maasika katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 3,85 ha metsamaad, 0,19 ha muu maa. Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Kadariku (katastritunnus 27003:003:0491), Värava (katastritunnus 43301:001:1232), Uue-Reediku (katastritunnus 27003:003:0921), Anti (katastritunnus 27003:003:0497) ja Reediku (katastritunnus 27003:003:0920) katastriüksustega ning transpordimaa sihtotstarbega 21133 Kuressaare-Püha-Masa tee (katastritunnus 27003:003:0803) katastriüksusega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, Kärdu peakraav, kalda veekaitsevöönd, kalda ehituskeeluvöönd, kalda piiranguvöönd, maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1, edaspidi ühisplaneering). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt asub alal osaliselt rohevõrgustik. Ehitamine haljasmaa juhtotstarbega aladel rohevõrgustiku koridorides on lubatud vaid olemasolevate joonobjektide korral uusi juurdepääsuteid rajamata ning vältida tuleb uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist rohelise võrgustiku aladele.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Alal kehtib Mustika ja Maasika detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 23. septembri 2009. a otsusega nr 66), mille kohaselt on planeeritud alale kümme elamukrunti ja üks transpordimaa krunt. Uue detailplaneeringu koostamisega soovitakse muuta eelkõige juurdepääsuteede asukohti, krundipiire, ehitusõigust ja kanalisatsiooni- ja veelahendust. Avalduses toodud eskiislahenduse kohaselt kavandatakse krunte suurusega 7500 - 14 951 m².

Kehtiva Mustika ja Maasika detailplaneeringuga planeeriti kruntide suurusteks 7991 - 14 147 m². Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega 4999 m² – 4,42 ha. Lähipiirkonnas olevate kehtivate detailplaneeringutega on moodustatud elamukrundid suurustega 4500 - 6114 m². Vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Esitatud eskiisil asub krunt 14 ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel rohevõrgustiku alal, kus tuleb vältida uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist. Kehtiva Mustika ja Maasika detailplaneeringu (kehtestatud 2009. aastal) kohaselt on sama asukoht lubatud hoonestada elamuga, kuid ühisplaneeringuga (kehtestatud 2012. aastal) on määratud krunt 14 asukohale rohevõrgustik. Detailplaneeringu eesmärk on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus, kuid seni ei ole kehtivat detailplaneeringut ellu viima asunud. Seega tuleb iga detailplaneeringu koostamisel lähtuda planeeringualal kehtivast üldplaneeringust. Mida enam möödub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda enam kahaneb kinnistuomaniku õiguspärane ootus, et detailplaneeringut õnnestub muutumata kujul realiseerida. Sellest tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et rohevõrgustikku hoonestust ei saa planeerida, kuna tegevus läheb vastuollu ühisplaneeringuga.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole praegusel juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Vallavalitsus on sõlminud huvitatud isikuga 19.04.2023. a lepingu nr 2-7.7/84-1 detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 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. Algatada Vaivere küla Mustika ja Maasika II detailplaneering, mille eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Mustika ja Maasika II detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 10,5 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär