



## OTSUS

Kuressaare

25.04.2024 nr 1-3/26

### **Pahapilli külas Ranniku detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Saaremaa Vallavolikogu 25. mai 2023. a otsusega nr 1-3/48 algatati Pahapilli külas Ranniku detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuala hõlmas algselt Pahapilli külas Ranniku (katastritunnus 48301:006:0456, maatulundusmaa 100%, pindala 3,54 ha) katastriüksust. Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 3,5 ha vastavalt algatamise otsuse lisas 1 toodud asendiplaanile. Detailplaneeringu koostamise käigus on algset planeeringuala suurendatud – lisatud on juurdepääsu tee osaliselt Tänava (katastritunnus 48301:006:0208) katastriüksus. Käesoleva otsusega määratakse uueks planeeringuala suuruseks ca 3,6 ha ja planeeringuala on nähtav planeeringu joonistel.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu/suvila ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusalade ja juurdepääsute ulatuses.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Planeeringulahenduse tulemusel uusi katastriüksuseid ei moodustata ja olemasolevaid katastriüksuse piire ei muudeta. Ranniku krundile planeeritakse kaks hoonestusala: 1) hoonestusalasse nr 1 võib ehitada üksikelamu/suvila ja 3 kõrvalhoonet (lisaks kaks 0 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hoonet), hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud kõrgus elamul 9,0 m ja abihoonetel 6,0 m; 2) hoonestusalasse nr 2 pukktuuliku taastamine, hoone suurim lubatud ehitisealune pind 25 m<sup>2</sup>, hoone suurim lubatud kõrgus 13,0 m.

Planeeringualani pääseb avalikult Vareseanna teelt nr 4830102 edasi Panga-Varese erateelt Uuela, Tänava ja Pahapilli-Ranna katastriüksuste kaudu. Planeeritav juurdepääs Ranniku kinnistule tagatakse servituutidega läbi Uuela ja Tänava katastriüksuste. Juurdepääsuks hoonestusalale rajatakse uus teelõik Panga-Varese erateelt läbi Tänava katastriüksuse. Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt. Kõik planeeritaval alal olevad kiviaiad tuleb säilitada ja taastada. Uusi piirdeid on lubatud rajada vaid ümber elamu õueala. Olemasolev kõrghaljastus ning kooslused säilitatakse maksimaalselt.

Ranniku krundi elektrivarustus on planeeritud olemasoleva Varese (Orissaare) alajaama F2 0,4 kV fiidril 0,4 kV maakaabelliinina. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piirile 0,4 kV liitumiskilp. Täiendavaks elektrivarustuseks on lubatud rajada elamu tarbeks kuni 15 kW maapealne päikesepark ja /või päikesepaneelid hoonete katustele.

Krundile on planeeritud puurkaev. Reoveekäitluse lahendamiseks on planeeritud reovee kogumismahuti paigaldamine. Samuti on lubatud septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine pesuetele, kui WC veed suunatakse eraldi kogumismahutisse, ja bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine.

## **B. Kehtiv üldplaneering**

Alal kehtib Mustjala Vallavolikogu 29. aprilli 2011. a otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla külade üldplaneering (edaspidi *üldplaneering*). Üldplaneeringus ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud, tegemist on maatulundusalaga. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.1.7 kohaselt võib maatulundusala vaadelda kui senist kasutamisotstarvet säilitavat ala. Sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Ehitamise aluseks nendel aladel on projekteerimistingimused, kui üldplaneering ei sätesta teisiti. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.1.6.1 kohaselt peab ehituse planeerimisel veekogude kallastele arvestama ranna ja kalda veekaitse-, piirangu- ja ehituskeeluvöönditega ning uute hoonete rajamisel veekogude ranna- ja kaldaaladele tagama pääsu veekogu kallasrajale. Planeeringuala asub ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndis.

Üldplaneeringuga on määratud ehituskeeluvöönd tavalisest veepiirist valdavas osas 200 m ja korduva üleujutusala piiri määratud ei ole. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega soovitud hoonestus kavandatakse ranna ehituskeeluvööndi alale.

Detailplaneering on üldplaneeringuga juhtotstarbe osas kooskõlas. Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas, mistõttu on detailplaneering planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lg 1 p 3 ja looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lg 4 p 2 kohaselt vastuolus üldplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

## **C. Kaalutus**

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb PlanS § 142 lg 1 p-st 3 ning LKS § 40 lg-st 3 ja lg 4 p-st 2. Planeeringuala asub tervikuna Läänemere ranna ehituskeeluvööndis, kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Käesolev detailplaneering on Mustjala valla külade üldplaneeringut muudev. Üldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses.

Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab Ranniku kinnistule olemasoleva maakeldri juurde elamu rajamist ning ajaloolise pukktuuliku taastamist. Kinnistul paiknevad maakelder ja pukktuuliku varemed annavad tunnistust, et ala on ka varasemalt olnud kasutuses ning on inimtegevusest juba mõjutatud. Kavandatav hoonestus on väikesemahuline ning paikneb olemasoleva külatee läheduses, sobitub keskkonda ning jätkab väljakujunenud asustustrit. Kavandatav ehitustegevus ei takista liikumist kallasrajal ega kahjusta oluliselt ranniku looduskoosluseid.

Lähtudes LKS § 40 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Planeeritaval maa-alal ei asu kaitstavaid elupaigatüüpe ega kaitsealasid. Kinnistul asuvad kaitsealuste liikide leiukohad, kuhu hoonestust ei kavandata. Hoonestusaladel kaitstavad elupaigatüübid ja liigid teadaolevalt puuduvad. Tegemist on peamiselt loodusliku rohumaa kõlvikuga. Osaliselt on see madal ja märg lehtpuudega kaetud loduala, mis piirneb põllumaa ja kadastikuga. Ehitustegevus on kavandatud väljaspool kaitstavate liikide leiuala.

Planeeritava ala hoonestus on kavandatud olemasoleva maakeldri ümbrusesse ajaloolise rannikuäärse tee äärde sarnaselt olemasolevate elamutega kõrvalkinnistutel. Seega võib öelda, et

planeering järgib väljakujunenud ehitusjoont hoonestuse osas ja asustustrit. Tegemist on olemasoleva küla laiendamisega. Kavandatav hoonestus ning taastatav pukktuulik sobivad mahuliselt ja otstarbelt piirkonna väljakujunenud keskkonda, arvestades sealhulgas piirkonna hoonestuslaadi. Lähtuvalt eeltoodust ei ole vastuolu ranna eripära arvestava asustuse suunamisega. Planeeringu elluviimisel arvestatakse väljakujunenud asustusega.

Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda ja ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud. Läbipääsu kallastrajal planeeritava tegevusega ei takistata.

#### **D. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi kirjalikult 01.06.2023 kirjaga nr 5-2/3295-1, valla veebilehel 01.06.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 08.06.2023, maakonnalehes Saarte Hää 03.06.2023 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 31.05.2023 teade nr 2080216 ja KSH algatamata jätmise teade nr 2080219.

Detailplaneeringu osas küsiti Rahandusministeeriumilt 09.10.2023 kirjaga nr 5-2/5408-1 koostöötegijaid ja kaasatavate asutuste määramist. Rahandusministeerium tõi 25.10.2023 kirjas nr 14-3/2774-1 välja, et ei määra täiendavaid koostöötegijaid ja kaasatavaid.

Detailplaneeringu eskiis esitati naabritele ja ametiasutustele 18.12.2023 kirjaga nr 5-2/6851-1 arvamuse avaldamiseks. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 18.12.2023, maakonnalehes Saarte Hää 16.12.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 21.12.2023.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 04.01.-02.02.2024. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal saatis Maa-amet 05.01.2024 kirja nr 6-3/23/18049-2, kus toob lühidalt öelduna välja, et geodeetiline märk Varese\_sadam01 tuleb võimalusel säilitada selle praeguses asukohas, samuti peab olema tagatud juurdepääs ja geodeetiliste mõõtmiste läbiviimine geodeetilisel märgil, geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal esitas lisaks ettepanekuid Keskkonnaamet ja arvamust üks kodanik.

Alljärgnevalt toob Saaremaa Vallavalitsus välja lühendatult Keskkonnaameti 23.01.2024 kirjaga nr 6-2/23/25222-2 esitatud ettepanekud ja valla poolt 05.03.2024 kirjaga nr 5-2/6851-8 edastatud vastused:

- 1. Palutakse detailplaneeringus kajastada ka hoonestusalade ja taotletava ehituskeeluvööndi vähenduse pindala.*

Detailplaneeringu eskiislahendust täiendati.

- 2. Detailplaneeringu kohaselt on keelatud hoonete püstitamine väljapoole hoonestusala. Ehitisregistrisse kantud suvila (tegelikkuses dzot) jääb väljapoole hoonestusalasid. Planeeringus puudub info, millised on plaanid suvila/dzoti osas. Kui dzott säilitatakse praegusel kujul, siis palutakse vastav info planeeringusse lisada ja teha ka ehitisregistris vastavad parandused (dzoti puhul ei ole tegemist hoonega, vaid rajatisega ning seda ei saa kajastada ehitisregistris olemasoleva hoonena, mille peamine kasutusotstarve on suvila, aiamaja).*

Detailplaneeringu eskiislahendust täiendati. Ehitisregistris on teostatud muudatused: ehitisregistrisse on kantud ajalooline ehitis (varasemalt suvila, kasutusotstarve muudetud 25.02.2024), mis säilitatakse olemasolevalt. Dzoti osas ehitustegevust ei kavandata.

Täpsustavalt toob vald välja, et dzott on olemasolev ehitis, tõenäoline ehitusaeg 1941. a. Ehitusseadustiku § 3 lõike 2 kohaselt on hoone väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Kuna antud ehitis vastab hoone tunnustele eelpool toodud paragrahvi mõistes, käsitletakse antud ehitist hoonena, olenemata sellest, et avatäited praegusel hetkel puuduvad, kuna avatäidete puudumine ei ole üks osa hoone tunnuste puudumisest.

- Ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Detailplaneeringuga on kavandatud valdava osa kinnistul asuva metsamaa ulatuses hoonestusala. Keskkonnaameti hinnangul ei taga planeeringulahendus looduskoosluste, sh piiranguvööndi metsa kaitse eesmärgi täitmist. Detailplaneeringu eskiislahendust täiendati osaliselt. Hoonestusala valikul on lähtunud arvestades väljakujunenud ehitusjoont ja asustust. Hoonestusala asukoha kaalumisel saab lisaks välja tuua, et hoonete ja tehnosüsteemide paigutamisel tuleb eelistada olemasolevaid kõrgemaid lagendikke ning kujundada looduslik õueala; hoonestusalal on lubatud raied hoonete ja tehnosüsteemide ning teede tarbeks; säilitada tuleb normaalselt arenenud võraga ja tervislikult heas seisukorras olevad puud, mis ei jää planeeritud hoonete ega teede alla.*
- Palutakse kajastada septiku/biopuhasti ja imbväljaku asukoht ka planeeringu joonisel. Samuti tuleb planeeringu joonisel vajadusel kajastada maaküttekontuuri asukoht (juhul kui seda kavandatakse ehituskeeluvööndisse). Detailplaneeringu eskiislahendust täiendati.*

Alljärgnevalt toob Saaremaa Vallavalitsus välja lühendatult kodaniku 23.01.2024 kirjaga nr 5-2/369-1 esitatud arvamuse ja valla poolt 12.02.2024 kirjaga nr 5-2/369-2 edastatud vastused:

- Ranniku DP avaliku väljapaneku materjalide hulgast puudub OÜ Hadwest töö nr T-23-242, mõõdistatud mai 2023 ja KSH eelhindang. KSH eelhindang lisati materjalide hulka ja hilisemas kirjas kodanikule (26.02.2024 nr 5-2/369-4) saadeti ka geodeetiline alusplaan.*
- DP seletuskirjas on kirjas, et ehituse planeerimisel veekogude kallastele arvestada ranna ja kalda veekaitse-, piirangu- ja ehituskeeluvöönditega ning uute hoonete rajamisel veekogude ranna- ja kaldaaladele tagada pääs veekogu kallasrajale. Lähim avalik juurdepääs kallasrajale on Panga küla Seebilõuka maaiüksuse kaudu, seega ca 7 km kaugusel. KeÜS kommentaaride järgi ei pea ligipääs kallasrajale olema tagatud igalt kaldaäärselt kinnisasjalt, vaid mõistlike vahemaade tagant. Juurdepääsuvõimalus peab olema ka mõistlikult hõlbus, arvestades kohapealseid olusid. Tõenäoliselt ei piisa näiteks viiekilomeetrist jalgsimatka eeldavast juurdepääsuteest, kui juurdepääsu oleks võimalik tagada ka veekogu kasutajate huve paremini arvestaval viisil. Seega Panga küla Seebilõuka maaiüksuse kaudu tagatud avalik juurdepääs kallasrajale ei vasta seaduses toodud nõuetele. Peale selle, kehtiva maakonnaplaneeringu järgi peab igas külas olema vähemalt üks avalik juurdepääs kallasrajale. Vallavalitsus täpsustas, et üheski seaduses ei ole numbriliselt välja toodud, mis vahemaade tagant peab avalik juurdepääs kallasrajale olema tagatud. Kallasrajale avaliku juurdepääsu määramisel tuleb arvestada ka erakinnistute omanike huve ja kui on võimalik tagada hõlbus juurdepääs kallasraja kasutamiseks munitsipaalomandis olevalt katastriüksuselt ca 7 km kauguselt, siis vallavalitsus näeb, et selline määramine on põhjendatud.*
- DP seletuskirjast ei selgu, mis ajaks on kohustus likvideerida ebaseaduslik ehitis iglusaun. Detailplaneeringu eskiislahendust täiendati.*

Arvamuse avaldajast kodanikule saadeti 07.03.2024 kirjaga nr 5-2/369-5 täiendatud detailplaneeringu eskiislahendus ja paluti hiljemalt 14.03.2024 seisukohta, kas kodanik nõustub arvamuste osas täiendatud planeeringulahendusega. Kodanik on pärast eskiislahenduse avaliku väljapaneku aega esitanud arvamusi/lisaküsimusi (k.a selliseid, mis ei olnud seotud eelneva arvamuse esitamisega). Kodaniku lisaküsimusi ei võetud arvesse kui arvamusi, kuid nendele vastati 26.02.2024 kirjaga nr 5-2/369-4.

Eskiislahenduse avalikul arutelul 14.02.2024 vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare osalesid Saaremaa Vallavalitsuse esindajad, huvitatud isik ja planeerija.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuste tulemuste kohta avaldati teated maakonnalehes Saarte Hää! 12.03.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 14.03.2024.

Väljaspool eskiislahenduse avaliku väljapaneku aega avaldas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium seisukoha, kus palus (lühendatult välja tooduna) täiendada detailplaneeringu eelnõu seletuskirja peatükkides 3.3 „Üldplaneeringust tulenevate tingimuste kirjeldus“, 4.7 „Üldplaneeringu muutmise ettepanek“ ja 4.8 „Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek“; lisaks täiendada peatükki 3.5 „Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja ruumilise arengu eesmärgid“ arvestades juhendi „Nõuanded detailplaneeringu koostamiseks“; täiendada, kuidas säilitatakse olemasolevate jalgradade kaudu juurdepääs kallasrajale ilma radade avaliku kasutusega ning kuidas vastab detailplaneering üldplaneeringu tingimusele, mis nõuab veekogude ranna- ja kaldaaladele uute hoonete rajamisel tagada pääs veekogu kallasrajale; ehitusõiguse määramisel käsitleda kõiki planeeringualal olemasolevaid ehitisi, sh kuulipilduja dzotti/dotti. Märkuste alusel täiendati detailplaneeringu eskiislahendust.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet 01.04.2024 kirjaga nr 6-2/24/4436-2, Päästeamet 11.03.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1285-2 ja Maa-amet 6-3/23/18049-4 tingimusel, et arvestatakse Maa-ameti 05.01.2024 kirjas nr 6-3/23/18049-2 esitatud märkustega (geodeetiline märk Varese\_sadam01 tuleb võimalusel säilitada selle praeguses asukohas, samuti peab olema tagatud juurdepääs ja geodeetiliste mõõtmiste läbiviimine geodeetilisel märgil, geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust). Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (06.03.2024 kooskõlastus nr 9483670201).

## **E. Kokkuvõte**

Saaremaa Vallavolikogu 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 4.15. järgmiselt:

1. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine (juurdepääs).
2. Arendaja rajab uue juurdepääsutee külalteelt hoonestusalani.
3. Hoonete ja tehovõrkude rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2, § 134 ning § 142 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Pahapilli külas Ranniku detailplaneering (KOMPRO OÜ töö nr T – 2507, toodud otsuse lisana), mille eesmärk on ehitusõiguse

määramine elamu / suvila ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses.

2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi  
volikogu esimees