



KORRALDUS

Kuressaare

26.06.2024 nr 2-3/740

Leedri külas Kajuaiia detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 31.08.2023 otsusega nr 1-3/60 algatati Leedri külas Kajuaiia detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Planeeringuala suurusega ca 0,85 ha hõlmab Leedri külas Kajuaiia katastriüksust (katastritunnus 43301:001:0861, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 8466 m²). Detailplaneeringu algatamisel oli eesmärgiks katastriüksuse jagamine kaheks ja uutele kruntidele ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete rajamiseks ning selleks Lümända valla üldplaneeringu muutmise krundi miinimumsuuruse osas.

Detailplaneering algatati üldplaneeringut muutvana, kuid planeeringu koostamise käigus on vallavalitsus jõudnud tõdemuseni, et detailplaneeringu algatamisel on ekslikult võetud detailplaneeringu koostamise aluseks kehtivast Lümända valla üldplaneeringust Taritu ja Lümända piirkonna maakasutus- ja ehitustingimused, mis sätestas krundi miinimumsuuruse ning naaberkatastriüksuste omanike kooskõlastuse nõude. Detailplaneeringu koostamisel tuleb aluseks võtta hoopis üldplaneeringu seletuskirjas ptk-s 2.1 toodud elamumaa üldised maakasutus- ja ehitustingimused, kus ei ole toodud krundi miinimumsuuruse nõuet 5000 m². Samuti ei ole vajalik naaberkatastriüksuste omanike kooskõlastust. Tulenevalt eelnevast menetletakse detailplaneeringut edasi üldplaneeringu kohasena ja käesoleva korraldusega muudetakse detailplaneeringu eesmärk.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga jagatakse katastriüksus kaheks elamukrundiks – Krunt 1 pindalaga 2645 m² ja Krunt 2 pindalaga 5818 m². Kruntidele on kavandatud ehitusõigus elamu ja 2 abihoonete ehitamiseks (lisaks on lubatud rajada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet (näiteks kuur, kuivkäimla vmt)). Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind Krundil 1 on 264 m² ja Krundil 2 on 400 m², elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja abihoonel kuni 5 m. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, hoonetele arhitektuursed tingimused ja tingimused piirdeaedadele. Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Koppel Koppel Arhitektid OÜ koostatud Kajuaiia ja Aru kinnistute muinsuskaitse eritingimustega.

Juurdepäas kruntidele on kavandatud Kabeli-Leedri teelt. Säilitada ja korrastada tuleb kõik planeeringuala kiviaiad ning kiviaia taldmikele tuleb ehitada uued kiviaiad olemasolevate eeskujul. Mõlemale krundile on kavandatud puurkaev ja kanalisatsioonilahendus on kavandatud kas biopuhastite või kogumismahutite baasil, biopuhasti immutuspeenar on kavandatud ühisena Krundile 2. Krundil 1 on olemasolev elektriliitumine, Krundi 2 elektrivarustus on planeeritud maakaabliga Krunt 1 liitumiskilbist. Soojavarustuseks nähakse ette lokaalne küte. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub Turbiini katastriüksusel ca 420–490 m kaugusel planeeringualast. Tuletõrjevee tarbeks on planeeritud Krundile 2 minimaalselt 30 m³ suurune veevõtumahuti. Veevõtukaev on kavandatud Kabeli-Leedri tee ja Vanakopli tänak ristumiskohta. Kui hoonete

kasutusloa taotlemise ajaks on planeeringualast vajalikule kaugusele nõuetekohaselt rajatud tuletõrje veevõtukoht, siis ei pea planeeritud veevõtukohta rajama.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Lümada valla üldplaneering (kehtestatud Lümada Vallavolikogu 21. augusti 2008. a määrusega nr 66, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt maakasutuskaardile planeeringualale juhtotstarvet määratud ei ole, tegemist on põllu- ja metsamajandus- ehk maatulundusmaaga, kus elamuehitus toimub üldjuhul vastavalt projekteerimistingimustele. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 1 „Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud“ tuleb detailplaneering koostada juhul, kui toimub katastriüksuse kruntimine. Üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 2.1 on toodud järgmised elamumaa maakasutus- ja ehitustingimused: ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1 ha, põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja anda ehitusõiguse väiksematele katastriüksustele kui 1 ha; olemasolevatel elamualadel ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud hoonestuse tihedust ja –struktuuri, samuti ehitusmahtusid ja arhitektuurseid lahendusi, ehitiste välisilme peab sobima ümbritseva miljööga; lubatud on ehitada kuni 2 korruselisi hooneid kõrgusega kuni 8 m, kuid mitte üle olemasoleva kõrghaljastuse; teede ja liinide rajamisel kasutada eelkõige olemasolevat teedevõrku, trasse ja sihte ning arvestada vajadusega tagada juurdepääs naaberkinnistutele.

Vastavalt üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala lisaks miljööväärtuslikul hoonestusalal, millele on määratud üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 3.1.ehitus- ja kasutustingimused. Keelatud on küla üldstruktuuri muutmine ja hävitamine – aedade ja teede õgvendamine jmt, keelatud on kiviaedade hävitamine ja teisaldamine, uute hoonete kavandamisel tuleb järgida külale iseloomulikke hoonete algupärast arhitektuuri (hoonete arv õuel, mahud, ehitusalune pind, kõrgus, akende ja uste kuju, ruudujaotus ning asend, katuse kuju jmt), määratud on arhitektuuritingimused, säilitada tuleb põlispuud ja traditsiooniline haljastus.

Alal on üldplaneeringu kaardi alusel kergliiklustee. Üldplaneeringuga ei ole määratud kergliiklustee täpset asukohta, kaardile märgitud joon on skemaatiline. Liikumine kergliiklusteedel toimub nn igameheõiguse põhimõttel.

Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhul. Üldplaneeringu kohaselt tuleb detailplaneering koostada juhul, kui toimub katastriüksuse kruntimine. Detailplaneeringuga kavandatakse katastriüksuse jagamist kaheks ja uutele kruntidele ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete rajamiseks.

Planeeringuala lähiumbruses on eluhoonetega hoonestatud katastriüksused, tegemist on Leetri küla keskusega. Detailplaneeringuga moodustatavate kruntide suurus on 2648 m² ja 5818 m². Üldplaneeringus määratud tingimuste kohaselt saab ehitusõiguse katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1 ha, põhjendatud kaalutusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja anda ehitusõiguse väiksematele katastriüksustele kui 1 ha. Vallavalitsus leiab, et väiksemate kruntide moodustamine planeeringualal on põhjendatud, kuna planeeringuala lähipiirkonnas on samuti väiksema pindalaga katastriüksuseid (nt Eedi 5274 m², Aadu 2482 m², Simbu 4339 m², Kooli 3978 m² ja Matise 2543 m², mis on eluhoonetega hoonestatud). Lisaks läbib katastriüksust olemasolev kiviaed, mis takistab katastriüksuse terviklikku kasutust ning kiviaiad moodustavad loogilise krundijaotuse. Kiviaedade hävitamine ja teisaldamine on üldplaneeringu kohaselt keelatud.

Kajuaia kinnistu asub muinsuskaitsealuse 27284 Leedri küla teedevõrk ja piirdeaiad mälestisel ja kaitsealal. Kajuaia katastriüksusele on koostatud 01.12.2020 muinsuskaitse eritingimused (koostatud Koppel Koppel Arhitektid OÜ poolt töö nr 2023), kus tuuakse muu hulgas välja, et kinnistu jagamisega ja kasutusele võtmisega elamumaa otstarbega säilivad nii kaitsealused Leedri küla teedevõrk kui ka piirdeaiad. Kinnistud asuvad olemasoleva Kabeli-Leedri tee T1 ääres ning see tagab pääsu kõikidele kruntidele tee asukohta ja olemust muutmata. Samuti on olemasolevates piirdeaedades mitmeid piiramata ja korrastamist vajavaid lõike, mida on võimalik uute väravakohtadena kasutusele võtta mälestist oluliselt muutmata või rikkumata. Kinnistu jagamine ei lähe vastuollu ka külas esinevate kruntimise põhimõtetega. Leedri ajaloolises külatuumikus esineb kinnistuid, mis on väiksemad kui Kajuaia kinnistu jagamisel tekkivad kinnistud. Samuti vastaksid jagatavad kinnistud olulisimale põhimõttele – iga tekkiv kinnistu on juba ajaloolise piirdeaiaga ümbritsetud ja järgib küla üldist struktuuri. Kinnistute jagamine tuleb teostada mööda kiviaedu nii, et iga kinnistu õueala on ümbritsetud olemasoleva ajaloolise kiviaiaga.

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et väiksematele kruntidele ehitusõiguse lubamine on põhjendatud ning planeeritav hoonestus sobitub antud piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Kavandatud tegevus vastab üldplaneeringuga määratud tingimustele.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 14.09.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 23.09.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 05.09.2023 ja Saaremaa valla veebilehel 07.09.2023. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 07.09.2023 kirjaga nr 5-2/4768-1.

Vallavalitsus küsis 08.03.2024 kirjaga nr 5-2/1367-1 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt PlanS § 142 lõike 4 kohaselt täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse täiendavalt kaasata ning sama kirjaga edastati ka detailplaneeringu eelnõu arvamuse andmiseks. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma 28.03.2024 kirjaga nr 14-3/1284-1 ei määra täiendavaid koostöötegiid.

Detailplaneeringu eelnõu esitati naabritele, 100 m kaugusel asuvate elamutega hoonestatud katastriüksuste omanikele, Päästeametile ja Muinsuskaitseametile arvamuse avaldamiseks 20.03.2024 kirjaga nr 5-2/1614-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 15.03.2024, maakonnalehes Saarte Hääl 21.03.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 28.04.2024.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 11.04.–10.05.2024. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku aja jooksul esitati arvamused Muinsuskaitseameti poolt ning samasisulised arvamused Liiva ja Anne kinnistute omanike poolt.

Muinsuskaitseamet oma 09.05.2024 kirjas nr 5.1-17.5/512-1 edastas seisukoha, et olemasolevatele kiviaedadele lisaks kavandada kiviaedade taastamine ja täiendamine ning väravad vastavalt muinsuskaitse eritingimustele ja Maa-ameti reljeefikaardile, elektriliitumiskilp paigutada olemasoleva või taastatava kiviaia vahetusse lähedusse, kiviaed kilbi taustaks ning kavandatud tuletõrje veevõtukoht ei tohi jääda ajaloolises keskkonnas domineerima.

Muinsuskaitseameti seisukohtadega on arvestatud ja detailplaneeringut on täiendatud.

Liiva katastriüksuse omanik esitas 15.04.2024 e-kirjaga arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 16.04.2024 nr 5-2/1614-2) ning Anne katastriüksuse omanik esitas 17.04.2024 e-kirjaga arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 17.04.2024 nr 5-2/1614-3). Esitatud arvamused on samasisulised. Järgnevalt on välja toodud kokkuvõtvalt esitatud arvamused kursiivis ja vallavalitsuse 10.05.2024 kirjadega nr 5-2/1614-5 ja 5-2/1614-6 saadetud vastused.

Esiteks selgitas vallavalitsus, et detailplaneeringu algatamisel on aluseks võetud Lümanda valla üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 2.1.2 „Taritu ja Lümanda piirkond“ toodud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: *krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 0,5 ha, lubatud on kuni 3 hoonet kuni 8 m kõrgused, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 10% krundi pindalast ning kui elamute vahekaugus on väiksem kui 100 m, on vajalik naaberkinnistute omanike nõusolek.* Üldplaneeringu alusel Kajuaia katastriüksusele juhtotstarvet määratud ei ole, tegemist on põllu- ja metsamajandus- ehk maatulundusmaaga, kus elamuehitus toimub üldjuhul vastavalt projekteerimistingimustele. Tulenevalt asjaolust, et Liiva katastriüksusele on väljastatud 25.01.2023 projekteerimistingimused üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks, kontrollis vallavalitsus uuesti üldplaneeringus toodud tingimusi ja tõdeb, et on ekslikult võtnud aluseks Taritu ja Lümanda piirkonna maakasutus- ja ehitustingimused. Eelnevalt kursiivis välja toodud tingimused siiski Kajuaia detailplaneeringu puhul ei kohaldu ja detailplaneeringusse on tehtud selles osas muudatused. Detailplaneeringu koostamisel tuleb aluseks võtta samad tingimused, mida on arvestatud Liiva katastriüksusele projekteerimistingimuste väljastamisel ehk üldplaneeringu seletuskirjas ptk-s 2.1 toodud elamumaa maakasutus- ja ehitustingimusi. Tulenevalt eelnevast ei ole tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Kuna esitatud arvamus on suuresti seotud Taritu ja Lümanda piirkonna tingimustega, siis peale õigete üldplaneeringu tingimuste aluseks võtmist ei ole vastuväited üldplaneeringu tingimuste osas enam asjakohased, kuid siiski vastati arvamusele.

Esitatud detailplaneeringu dokumendid on vananenud ja nii mitmeski kohas viidatakse kehtivuse kaotanud määrustele. Praeguse seisuga on Liiva ja Aru kinnistutele väljastatud kehtivad ehitusload, mida ei ole Kajuaia detailplaneeringu koostamisel arvesse võetud.

Kõik detailplaneeringu seletuskirjas toodud määrused on kehtivad. Kajuaia detailplaneering ei mõjuta Liiva ja Aru katastriüksustele ehitusloa saanud hoonete ehitamist ega vastupidi – Liiva ja Aru katastriüksustele ehituslubade väljastamine ei mõjuta detailplaneeringu lahendust, mistõttu neid ei pea detailplaneeringu lahenduse koostamisel arvesse võtma.

Omaniku soov jagada Kajuaia kinnistu kaheks, et need siis hoonestada väiksemate elamutega, ei ole põhjendatud. Lümanda kehtiv planeering määrab krundi suuruseks minimaalselt 0,5 ha ja Kajuaia detaiplaneeringus toodud põhjendused ei ole piisavad, et siin erand teha.

Vallavalitsus selgitas eespool üldplaneeringust tulenevate tingimuste ekslikku arvestamist, seega Kajuaia katastriüksusele ei kohaldu krundi miinimumsuuruseks 0,5 ha.

Dokumentides on toodud väide, et omanikul ja vähemalt osal kogukonnal on soov tekitada projektala kaudu külasse uus tänak, mis võimaldab külasse täiendavate kruntide loomist ja kasutusele võtmist ning läbipääsu.

Eeldatavalt viidati kirjas muinsuskaitse eritingimustele, kus tõepoolest oli käsitletud uut külatänakut, kuid koostamisel oleva detailplaneeringu lahendusega uut tänakut ei planeerita.

Vastavalt projekteerimistingimustele nr 2311802/00071 kehtivad üldplaneeringule elamumaade arendamisel endises Lümanda vallas järgmised maakasutus- ja ehitustingimused (asjakohased): metsas või pool-looduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuemaad või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast. Antud detailplaneeringuga soovitakse kinnistute täisehitusprotsenti tõsta 20-30 protsendini, mis tekitab küsitavusi suutlikkuse osas

tagada kõik hoonestuse rajamiseks kehtestatud nõuded ja miinimumkaugused ümbritsevatest kinnistutest.

Kajuaia katastriüksuse kõlvikuline koosseis on haritav maa, looduslik rohumaa ja muu maa. Tegemist ei ole käesoleval juhul metsa või pool-loodusliku kooslusega, seega see nõue ei ole asjakohane. Detailplaneeringus on Krunt 1 hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 264 m², mis teeb krundi täisehitusprotsendiks 10% ja Krunt 2 hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m², mis teeb krundi täisehituseprotsendiks 6,9%.

Kuna põhjavesi on piirkonnas nõrgalt kaitstud, on võimalus kinnistule paigaldada kas kogumismahuti või bioloogiline omapuhasti. Vastavalt veeseaduse § 134 lg 3 toodule, tekib küsimus, kas pinnast ja selle omadusi on hinnatud, kuna seda ei ole dokumentides täpsustatud. Kuidas tagatakse naaberkinnistute kaevuvee ohutus, eriti võttes arvesse, et taotletakse kinnistu lubatud täisehitusprotsendi suurendamist. Vaadates dokumendis toodud vee ja kanalisatsiooniga seotud mahutite paiknemise joonist, tekib küsimus, kas suudetakse tagada veeseaduse § 127 lg 1 toodu.

Reoveerajatiste planeerimisel on lähtutud veeseadusest ja need on paigutatud meile teadaolevates olemasolevatest kaevudest nõuetele vastavale kaugusele. Keskkonnaregistri andmetel suurkaevud planeeritud reoveerajatiste kujades puuduvad.

Menetlusdokumentides jääb selgusetuks, miks on Rahandusministeeriumi 09.06.2023 nr 15-3/3339-2 kirjas toodud märkus sotsiaalsete mõjude hindamise vajalikkusest detailplaneeringu menetluses jäetud arvestamata. Siinkohal on oluline märkida, et detailplaneering mõjutab 6 lähimat kinnistut. Leian, et Rahandusministeeriumi märkus on põhjendatud ja küsitud hinnang peaks olema Kajuaia detailplaneeringu dokumentides toodud. Planeeringut täiendatakse Rahandusministeeriumi kirjas toodud märkuse alusel ja planeeringusse lisatakse järgmised laused (kursiivis): Planeeringuga kavandatakse kaks uut elamut, mille tulemusena võib vähesel määral kasvada külaelanike arv. Muud sotsiaalsed ja majanduslikud mõjud käesoleva planeeringu elluviimisega puuduvad.

Üldplaneeringus määratud elamumaa üldiste maakasutus ja ehitustingimuste arvestamisel ei mõjuta Kajuaia detailplaneering lähedalasuvaid kinnistuid.

Dokumentides on viidatud kehtetule tuleohutusmäärusele, mis tähendab, et jääb selgusetuks, kuidas kehtiva õigusruumi raames tagatakse kehtiva määruse § 6 toodud nõuded.

Planeeringu seletuskirja punktis 8.2 on viidatud siseministri 04.04.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Mõlemad on kehtivad määrused ja mõlemast õigusaktist on planeeringulahenduse koostamisel lähtutud.

Kokkuvõtvalt olid arvamuse esitajad seisukohal, et detailplaneeringu kinnitamisega vastavalt PlanS § 128 lg 2 p 4 kaasneks isikute ebaproportsionaalne õiguste riive.

Vallavalitsus vastas, et esitatud kirjast ei selgunud isikute ebaproportsionaalne õiguste riive. Vallavalitsuse hinnangul ei kaasne detailplaneeringuga kavandatava tegevusega õiguste riivet, kuna Liiva katastriüksusele kavandatav hoonestus asub planeeringualast kaugemal külatänaku ääres. Krundile 2 kavandatud imbsüsteemist tuleneb piirang Liiva katastriüksusele suurkaevu rajamiseks, kuid Liiva katastriüksusele koostatud ehitusprojekti kohaselt saadakse kavandatava hoone vesi Anne katastriüksusel asuvast suurkaevust (mida ei ole Keskkonnaregistri andmetes). Juhul, kui reoveepuhastist tulenev piirang ulatub naaberkatastriüksusele, siis on reoveepuhasti ehitusõiguse saamiseks vajalik naaberkatastriüksuse nõusolek.

Vallavalitsus tõi veelkord kokkuvõtvalt välja, et detailplaneeringu algatamisel ja koostamisel on ekslikult lähtutud valedest üldplaneeringu maakasutus- ja ehitustingimustest. Detailplaneeringusse tehakse sellekohased muudatused ja sellisel juhul on tegemist üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringuga. Kajuaia katastriüksusele määratakse

detailplaneeringuga ehitusõigus sarnastel alustel nagu Liiva katastriüksusele. Edaspidi jätkatakse üldplaneeringu kohase detailplaneeringu menetlusega.

Eskiislahenduse avalikul arutelul 22.05.2024 vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10 osalesid arendaja koos planeerijatega, Aru kinnistu omanikud, vallavalitsuse poolt vanemarhitekt, planeeringuspetsialist ja planeeringuteenistuse juhataja ning veebivahendusel osalesid arvamuse esitajad ja nendega seotud osapool. Avalikul arutelul arutati avaliku väljapaneku kestel esitatud kirjalikke arvamusi ja vallapoolseid seisukohti nende kohta. Selgitati täiendavalt biopuhasti imbväljakust tuleneva kasutuspiirangu ala ja selleks vajalikku naabrite omavahelist kokkulepet. Arutelu käigus selgus, et imbväljakust tuleneva kasutuspiirangu ala kattub osaliselt Liiva katastriüksusel asuva imbväljakuga ja selle kujaga, mis ulatub osaliselt ka Kajuuaia katastriüksusele. Seega detailplaneeringuga planeeritud imbväljakust tuleneva kasutuspiirangu ala ei mõjuta ebaoproportsionaalselt Liiva katastriüksuse omanikku. Avaliku arutelu lõppedes vastuväiteid detailplaneeringu lahendusele üles ei jäänud.

Edasi jätkatakse detailplaneeringu menetlust kui üldplaneeringu kohase detailplaneeringu menetlust.

Täiendatud detailplaneeringu eelnõu esitati kooskõlastamiseks Muinsuskaitseametile ja Päästeametile 24.05.2024 kirjaga nr 5-2/2948-1.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 17.06.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1667-3 ja Muinsuskaitseamet 03.06.2024 (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris nr 5-2/3124-1). Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (21.02.2024 kooskõlastus nr 6272147515) ja Telia Eesti OÜ-ga (22.02.2024 kooskõlastus nr 38684848).

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus 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 8 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks uute katastriüksuste moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarbe määramisel. Koos uute katastriüksuste moodustamisega seada kanalisatsioonirajatiste ja siderajatiste servituudid.
3. Planeeritavate hoonete koos tehnoarajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Hooneid teenindavad tehnoarajatised peavad olema kasutusele võetud ja tuletõrje veevõtukoht nõuetekohaselt rajatud hiljemalt koos hoonetele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamisega. Kui kasutusloa taotlemise ajaks on planeeringuala lähedusse, vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, rajatud tuletõrje veevõtukoht, siis ei pea planeeritud veevõtukohta rajama.

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 Leedri külas Kajuuaia detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 431223, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks ja uutele kruntidele ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete rajamiseks.
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)

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes