



KORRALDUS

Kuressaare

02.04.2024 nr 2-3/328

Tehumardi küla Koidu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 23. mai 2023. a korraldusega nr 2-3/575 algatati Tehumardi külas Koidu detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 0,7 ha hõlmab Tehumardi külas Koidu katastriüksust (katastritunnus 72101:001:0123, elamumaa 100%, pindala 6829 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on üksikelamu ja abihoonete rajamine. Detailplaneeringu nimetus on Koidu detailplaneering.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga katastriüksuse piire ei muudeta. Detailplaneeringuga planeeritakse krundile lisaks olemasolevale elamule veel üks elamu ja kõrvalhooned. Krundile on kavandatud ehitusõigus kuni 2 eluhoone ja 5 kõrvalhoone ehitamiseks. Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind krundil on 400 m², eluhoone suurim lubatud kõrgus on 8 m ja kõrvalhoonel 7 m. Hoonete suurim lubatud arv ja ehitisealune pind sisaldab üle 20 m² ehitisealusepinnaga krundile planeeritud hooned. Kuni 20 m² hooned võib hoonestusalale rajada kuni 3. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad ja hoonetele arhitektuursed tingimused. Hoonestamisel peab arvestama, et eluhoonete omavaheline kaugus oleks vähemalt 50 m.

Juurdepääs krundile on Tehumardi-Kogula teelt üle Tehumardi linnak katastriüksusel asuva olemasoleva eratee. Väikeses osas paikneb nimetatud tee ka Merivalla katastriüksusel. Tee kasutamiseks tuleb sõlmida teeservituudi lepingud. Tee minimaalne laius on 3,5 m ja katend vähemasti kruuskate. Krundil on olemasolev puurkaev ja registrisse kandmata salvkaev. Puurkaevu baasil saab olmevee olemasolev elamu ning samast puurkaevust on kavandatud veeühendus planeeritavatele hoonetele. Kanalisatsioonilahendus on kavandatud tsentraalsena, krundi läbib olemasolev ühiskanalisatsioonitorustik. Krundil on olemas elektriliitumine. Planeeritud hoonete elektritoide lahendatakse olemasoleva liitumise baasil. Alternatiivse energia saamiseks võib kruntidele rajada päikesepaneelid. Lubatud on elamu teenindamiseks mikrotootmist kuni 15 kW. Soojavarustuseks on lubatud kasutada lokaalset puukütet kütteallikaid ning elektrikütet ja erinevaid soojuspumpasid sh maaküttepumbad. Maakütte kontuuri või puuraugud võib rajada ainult lagedale ilma kõrghaljastuseta alale.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Salme valla ranna-alade osaüldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22.09.2003 määrusega nr 16, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala elamumaa juhtfunktsiooniga alal ja ala asub loodusväärtuslikul alal. Elamumaa põhiliseks ehitise tüübiks peab jääma ühepereelamu. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 8.1.1 tuleb juhul, kui elamumaal ehitamisõigust

taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, koostada detailplaneering ja keskkonnamõjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneering tuleb üldplaneeringu kohaselt koostada ka juhul, kui ühele krundile kavatakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 100 m ning eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui ühele krundile kavatakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 100 m. Koidu katastriüksusel asub olemasolev elamu planeeritavale elamule lähemal kui 100 m.

Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse katastriüksusele lisaks olemasolevale elamule veel ühe elamu ja abihoonete ehitamist. Tegemist on üldplaneeringu kohase elamumaaga ning kavandatud hoonestus on võimalik paigutada teistest elamutest 50 m kaugusele, seega on detailplaneeringuga kavandatu üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringuala lähiumbruses on eluhoonetega hoonestatud katastriüksused. Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 08.06.2023, maakonnalehes Saarte Hääli 03.06.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Saaremaa valla veebilehel 26.05.2023 ning planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 29.05.2023 kirjaga nr 5-2/2361-3.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala naabritele ja Transpordiametile arvamuse avaldamiseks 22.02.2024 kirjaga nr 5-2/1000-1 ja kooskõlastamiseks Päästeametile 22.02.2024 kirjaga nr 5-2/2361-6.

Transpordiamet oma 04.03.2024 kirjas nr 7.2-2/24/3112-1 juhib tähelepanu sellele, et lähtudes kliimaministri 17. novembri 2023. a määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ § 24 lõigetest 2 ja 4 ja lisa 2 joonisest 8, võib antud ristumiskohal kasutada liitumisnähtavust LN2 – 3 meetrit. Ristumiskoht ei asu planeeringualal, seega detailplaneeringusse muudatust ei tehtud. Tingimust saab arvestada edasisel ehitustegevusel.

Kaitseliit oma 18.03.2024 e-kirjas kooskõlastas Koidu detailplaneeringu lahenduse täiendavate märkusteta ja tingimusteta. Kirjas toob Kaitseliit veel välja, et detailplaneeringu lahendus kattub huvitatud isiku ettepanud teeservituudi asetusega ja ulatus kattub varem Kaitseliidu Saaremaa malevaga tehtud kokkulepetega.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 18.03.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1030-4.

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 lähiumbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 7 järgmiselt:

1. planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele;
2. juurdepääsuteele servituudi seadmine;
3. planeeritavate hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Enne ehitusloa väljastamist peab olema seatud juurdepääsuteele teeservituudid. 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.

Hoonetele kasutuslubade väljastamise tingimuseks on hooneid teenindavate insenertehniliste rajatiste rajamine ja kasutusele võtmine.

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 Tehumardi külas Koidu detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 220823, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on lisaks olemasolevale elamule ehitusõiguse määramine uue elamu ja abihoonete püstitamiseks ning juurdepääsutee asukoha määramine.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

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)

Kaarel Tang
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär