



MAA- JA RUUMIAMET

Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee
Tallinna tn 10
93819 Kuressaare linn, Saaremaa vald

Teie 13.02.2025 nr 5-2/1048-1

Meie 03.04.2025 nr 6-3/25/2447-2

Arvamus Mihkli II detailplaneeringu kohta ning täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramine

Saaremaa Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) Kavandi külas Mihkli II detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eskiislahenduse täiendavate koostöölastajate ja kaasatavate määramiseks vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõikele 4.

Planeeringuala suurus on ca 6,63 ha ja see hõlmab Kavandi külas Mihkli (katastritunnus 55001:001:0578, maatulundusmaa 100%) katastriüksust. Juurdepääs planeeringualale on avalikult Kavandi-Rannamaantee teelt üle eraomandis Reinu katastriüksuse, millele on määratud teeservituut. Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine tootmis- ja maatulundusmaa kruntideks, tootmishoonete, elamu, kõrvalhoonete ja tuulegeneraatorite ehitusõiguse planeerimine ning olemasolevate ehitiste seadustamine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu (kehtestatud 2005) muutmiseks hoonete korruselisuse ja hoonete kauguse osas krundi piirist, mistõttu kohaldatakse detailplaneeringule üldplaneeringu menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega märgib MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond järgmist.

1. Seletuskirja peatükis 3.2 on toodud, et detailplaneeringu üheks eesmärgiks on olemasolevate ehitiste seadustamine ning peatükis 1.4 on toodud, et katastriüksusel asuvad elamu ja neli kõrvalhoonet, mis on seadustamata. Märgime, et juhul, kui detailplaneeringuga soovitakse ehitisi seadustada, tuleb õigusliku aluseta ehitiste osas välja selgitada võimalik nõuete rikkumine, nende ulatus ja sellega kaasnev isikute õiguste riive. Seega tuleb välja selgitada, kas tegu on üksnes formaalsete nõuete rikkumisega (puudub luba) või seonduvad ehitisega ka materiaalsed probleemid. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb kaaluda erinevaid huve, sh hinnata, kas ebaseaduslikud ehitised võivad kahjustada teiste isikute ja avalikke huve, samuti tuleb hinnata ehitiste mõju ja selle ulatust keskkonnale. Palume planeeringulahendust eeltoodu osas täiendada.
2. Seletuskirja peatükis 4.1 on toodud, et planeeringualal olev puurkaev varustab veega kavandatavaid Mihkli ja Uue-Mihkli krunte. Samas on seletuskirja peatükis 4.2 toodud, et Uue-Mihkli krundil reovett eeldatavalt ei teki ja seega reovee planeerimise vajadus puudub. Arvestades, et seletuskirja kohaselt paikneb planeeringuala kaitsmata põhjaveega alal ning Uue-Mihkli krundile kavandatakse põllumajandusliku tootmise hooneid (kuni 5 hoonet ehitisealuse pinnaga kuni 900 m²), palume täiendavalt hinnata reovee tekkimist ja selle käitlemise vajadust. Märgime, et PlanS § 126 lõike 1 punkti 4 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimumiseks vajalike ehitiste, sh tehnovõrkude ja – rajatiste võimaliku asukoha määramine, mis sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamise puhul kohustuslik

- ülesanne. Lisaks on PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu ülesandeks muu hulgas saasteriski ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.
3. Seletuskirja peatükis 8.1 on toodud, et Mihkli krundile on kavandatud kolm kuni 20 m kõrgust tuulikut. Selgitatud on, et vajalik on jälgida, et tuulikute ümberkukkumisel ei ohustaks see krundil ning naaberkinnistutel paiknevaid hooneid. Palume joonisel ära markeerida 20 m raadiusega ala tuulikute ja selgitada, kuidas tuleb hoonete ohutus alal tagada.
 4. Põhijoonisel on geodeetiline alusplaan kuvatud planeeringualal osaliselt. Märgime, et geodeetiline alusplaan on vajalik kuvada vähemalt selle ala ulatuses, millele määratakse ehitusõigus ja kavandatakse detailplaneeringuga lahendusi. Planeeringulahendus peab andma veendumuse, et lahendus on elluviidav, keskkonda sobiv ja ümbritsevaga kooskõlas. Palume lisada puuduvas osas geodeetiline alusplaan.
 5. Põhijoonisel on kajastatud planeeritud tuletõrje veevõtukoht ja selle kuja (200 m). Palume seletuskirjas selgitada, millest tuleneb ja millised tingimused kehtivad veevõtukohta kuja.

Vallavalitsuse kirja kohaselt tuleb detailplaneering kooskõlastada Päästeametiga. Menetlusse kaasatakse MaRu, Elektrilevi OÜ ja planeeringuala piirinaabrid.

Võttes aluseks PlanS § 142 lõike 4 ja arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud, peame lisaks Päästeametile vajalikuks teha koostööd Terviseametiga, kuivõrd detailplaneering käsitleb väiketuulikute seotud müra teemat. PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. PlanS § 127 lõike 3 kohaselt võib detailplaneeringu koostamisse kaasata isiku, kelle huve võib planeering puudutada. Arvestades, et detailplaneering asub Saare maakonnaplaneeringu (kehtestatud 2018) kohaselt väärtuslikul põllumajandusmaal, palume detailplaneeringu koostamisse kaasata Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi, kelle valitsemisalas on Vabariigi Valitsuse seaduse § 65¹ lõike 1 kohaselt põllumajandusmaa kaitse ja kasutamise poliitika. Arvestades, et planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal ning kavandatakse põllumajanduslikku tootmist, puurkaevu ja biopuhastit, palume kaasata Keskkonnaameti. Palume tagada, et kõik puudutatud isikud, sh kõik planeeringuala piirinaabrid ning seotud tehnovõrkude valdajad ja asjaõiguste omanikud oleksid kaasatud detailplaneeringu koostamisse.

Palume hoida MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada avalikest väljapanekutest ning aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor