



## KORRALDUS

Kuressaare

09.01.2024 nr 2-3/31

### **Vanakubja külas Peetri detailplaneeringu algatamine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 01.11.2023 nr 5-2/5848-1) detailplaneeringu algatamiseks Vanakubja külas Peetri katastriüksusel.

Planeeringuala suurus on ca 10,57 ha ja hõlmab Peetri (katastritunnus 48301:002:0229, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 10,57 ha) katastriüksust.

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine kaheks maatulundusmaa krundiks, maneeži, tallihoone, elamu ja kõrvalhoonete ehitusõiguse planeerimine ning üldplaneeringu juhtotstarvete laiendamine.

#### **A. Olemasolev olukord**

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Katastriüksusel on ehitisregistri andmete kohaselt hoonetena üksikelamu, saun, ait ja laut, rajatistena kolm kaevu. Katastriüksusel on olemas elektriliitumine.

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on haritav maa 6,08 ha, metsamaa 3,12 ha, looduslik rohumaa 0,54 ha, õuema 0,61 ha ja muu maa 0,22 ha. Planeeringuala piirneb põhjast Metsa (katastritunnus 48301:001:0273, 100% maatulundusmaa) ja Roosi (katastritunnus 48301:001:0117, 100% maatulundusmaa), idast Rauna (katastritunnus 48301:002:0292, 100% maatulundusmaa) ja Põllu (katastritunnus 48301:002:0158, maatulundusmaa 100%), lõunast Tõlli - Mustjala - Tagaranna kõrvalmaanteega (katastritunnus 48301:002:0429, 100% transpordimaa), läänest Maunuse (katastritunnus 48301:002:0378, maatulundusmaa 100%) ja Soerandi (katastritunnus 48301:001:0502, maatulundusmaa 100%) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale elektripaigaldise kaitsevööndid ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Katastriüksuse loodepiirile ulatuvad looduskaitsega seotud kitsendused.

Juurdepääs Peetri katastriüksusele on avalikult kasutatavalt Tõlli - Mustjala - Tagaranna kõrvalmaanteelt (5500069).

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Vastavalt Mustjala Vallavolikogu 29. aprill 2011. a otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla külade üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala reserveeritud elamualal E1, reserveeritud kompensatsioonialal K ja reserveeritud tootmisalal T2.

Alade reserveerimise all mõistetakse seda, et vastavalt üldplaneeringu eesmärkidele on täpsustatud ja/või täiendatud teatud vee- või maa-ala kehtivaid maakasutus- ja ehitustingimusi

või on ala reserveeritud senisest sihtotstarbest erinevaks maakasutuseks. See ei tähenda kõnealuse ala terviklikku ega automaatset kasutusele võttu reserveeritud eesmärgil. Maaomanik võib kasutada reserveeritud ala praegusel sihtotstarbel seni, kuni ta seda soovib. Üldplaneeringuga määratud arengusuund muutub kohustuslikuks siis, kui senist maakasutust ja/või ehitustingimusi soovitakse muuta. 01.07.2009. a jõustunud planeerimisseaduses on kasutusele võetud mõiste maakasutuse juhtotstarve, mis on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Üldplaneeringuga nähakse ette juhtotstarbega alal lubatud maakasutuse sihtotstarvete liigid (katastriüksuse sihtotstarvete liigid või alaliigid). Juhtotstarbega alal ei või kõrvalkasutus ületada 45% kaardil piiritletud kasutusala mahust (v.a segahoonestusala). See tähendab, et elamualast peavad elamumaa sihtotstarbega krundid/maauksused moodustama 55% või enam. Alade piire võib vajaduse korral (nt kinnisomandi piiride järgi) hiljem täpsustada detailplaneeringu kohustusega alal/juhul detailplaneeringu kaudu, või detailplaneeringu kohustuse puudumisel maakorralduslike tegevuste kaudu.

Elamuala on elamute ehitamiseks ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala. Tootmisala on tööstuse, tuulegeneraatorite, mäetööstus- jt tootmishitiste ja neid teenindavate infrastruktuuride ehitamiseks ette nähtud ala ning nendest tulenevad mõjualad. Kompensatsiooniala on eelkõige inimtegevusest tulenevaid negatiivseid mõjusid mahendavad ja maastikku mitmekesistavad alad, mis on reserveeritud intensiivse kasutusega alade vahele

Uuselamute rajamisel tuleb arvestada nende sobivust ümbruskonda ja haakumist olemasoleva asustusega. Maaüksuste jagamisel peab järgima piirkonnale omast õuealade struktuuri (maaüksuste suurus, maaüksuste piiride kulgemise põhimõtted jmt).

Täielikult või osaliselt metsastatud alal on kohustus säilitada kõrghaljastus: kuni 1 ha suurusel elamuala maaüksusel vähemalt 30%, üle 1 ha suurusel elamuala maaüksusel vähemalt 40% ulatuses planeeritud maaüksuse pindalast.

Elamualale E1 võib katastriüksuste sihtotstarveteks määrata nt elamumaa, ärimaa, maatulundusmaa, tootmismaa (ainult tehnorajatistele). Uued hooned ei tohi olla suurema mahu ja gabariitidega kui olemasolevad. Ühele maaüksusele võib ehitada ühe väikeelamu (ühe- või kahepoolse viilkatusega) ning elamu juurde vajalikud ühekorruselised majapidamise abihooned (nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun) ja põllumajanduse (talu), metsa-, jahi- ja kalamajandushooned.

Maaüksuse minimaalne laius kitsamas suunas ei tohi olla alla 50 m. Ehitusõiguse tagava maaüksuse minimaalse suuruse määratlemisel on lähtutud soovist säilitada traditsiooniline asustustihedus kui piirkonna üks väärtusi.

Tootmisaladele ehitiste ehitamise tuleb arvesse võtta üldplaneeringus toodud piiranguid. Tootmisaladele tohib ehitada kehtestatud detailplaneeringu alusel. Detailplaneeringuga planeeritava ala piir peab ulatuma vähemalt ehitise kasutusotstarbest tuleneva piiranguvööndi piirini. Tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvööndiga. Tootmisettevõttega kaasnev reostus (s.h valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi levida väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala.

Tootmisalal T2 võib katastriüksuste sihtotstarveteks määrata nt ärimaa, tootmismaa. T2 alad on alad, kus on lubatud ainult keskkonnasõbralik tootmine, mis ei häiri oluliselt ümbruskonda. Tootmisobjektile tuleb koostada keskkonnamõjude hindamine enne ehitusloa väljastamist, s.h tuleb arvestada kumulatiivseid mõjusid kui objekti kavandatakse suuremale tootmisalale.

Tootmisaladel on kohustus vähemalt 30% planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhvervööndi rajamiseks ala piirile, et leevendada tootmisega kaasnevaid mõjusid).

Kompensatsioonialad K on reserveeritud intensiivse kasutusega alade vahele. Üldjuhul on kompensatsioonialad koondunud aktiivselt kasutatavate alade vahetusse lähedusse (nt külakeskuste piirile, reserveeritud elamualade piirile, transpordi objektide – maantee, sadama, jmt – ümbrusesse). Eesmärk on mahendada eelkõige inimõjust tulenevaid negatiivseid mõjusid ja mitmekesistada maastikku. Kompensatsioonialad toimivad ühtlasi rohelise võrgustiku osana detailsemal tasandil ja neid on võimalik edaspidi vastava vajaduse korral kasutada detailsema tasandi rohelise võrgustiku arendamiseks. Kompensatsioonialal tuleb vältida uute majapidamiste rajamist. Lubatud on rajada ehitisi, mis on vajalikud olemasoleva majapidamise tarbeks (olemasolevad hooned peavad olema kantud ehitiseregistrisse). Majapidamine üldplaneeringu kohaselt on talu, elamu või eluaseme koht koos sinna juurde kuuluvate kõrvalhoonete ja õuemaaga. Kompensatsioonialal võib katastriüksuste sihtotstarveteks määrata nt elamumaa (olemasolev elamumaa, s.h eluaseme kohtade maa), maatulundusmaa, tootmismaa (ainult tehnoarajatistele).

Detailplaneering on aluseks reserveeritud aladel: uute hoonete (v.a üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja teised kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikehooned) ehitusprojekti koostamisele ja püstitamisele; olemasolevate hoonete (v.a üksikelamu ja suvila ning nende kõrvalhooned) maapealsest kubatuurist üle 33% suurusel laiendamisele ja selle ehitusprojekti koostamisele; maa-alade maaüksusteks/kruntideks jaotamisele; hoonestatud maaüksuste piiride muutmisel.

Üldplaneering näeb ruumilises arengus ette soodsa elu- ja ettevõtluskeskkonna loomist, et tagada püsielanike jäämine ja uute elanike asumine Mustjala piirkonda; külastus-, puhkamis- ja vaba aja võimaluste mitmekesistamine vallas. Valla ruumiline areng põhineb hajusate elumupiirkondade kavandamises tasakaalus puhke- ja loodusaladega. Üldplaneering ei käsitle eraldi ärimaade kasutamist.

Vastavalt maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule väärtuslike maastike säilitamiseks tuleks põllu-, heina- ja karjamaad hoida kasutuses. Teemaplaneeringuga määratud maakasutustingimuste kohaselt kultuurilis-ajaloolise väärtusega maastikele uusi ehitisi ja maakasutust tuleb sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Olemasolevatel hoonestatud aladel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid ja hoonestuse struktuuri.

### **C. Kaalutlused**

Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on reserveeritud aladel uute hoonete (v.a üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja teised kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikehooned) ehitusprojekti koostamisele ja püstitamisele. Kuna planeeringuala asub reserveeritud elamualal E1, tootmisalal T2 ja kompensatsioonialal K ning kavandatakse ehitusloa kohustuslikke hooned, siis algatatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 125 lg 2 alusel.

Peetri katastriüksusel on lõunas elamuala, keskosas kompensatsiooniala ja tootmisala ning põhjas elamuala. Üldplaneeringu kohaselt on Vanakubja külla määratud tootmisalad kolme kohta: olemasolevate laudakomplekside juurde ja kahele haritava maa alale, milledest üks tootmisala hõlmab ka osa Peetri katastriüksusest. Üldplaneeringusse tootmisalade määramise järgselt ei ole 12 aasta jooksul Peetri katastriüksuse keskosa tootmismaana kasutusele võetud, kuna selleks puudub põhjendatud vajadus ja otstarbekus, lisaks ei ole Peetri katastriüksusele määratud tootmisala läheduses teisi tootmismaa sihtotstarbega ehitisi. Peetri katastriüksuse tootmisala läheduses on haritavad maad, metsatukad ja elamukompleksid (nt Peetri, Maunuse, Rauna ja planeeritav Põllu). Seega ei ole põhjendatud toetava taristu ja hoonestuse olemasoluta tootmisala kasutuselevõtmine selle juhtotstarbe järgi. Otstarbekas oleks olemasolevaid

elamualasid laiendada. Üldplaneeringu kohaselt ei või juhtotstarbega alal kõrvalkasutus ületada 45% kaardil piiritletud kasutusala mahust, mis antud juhul jääb alla nõutud määra.

Peetri katastriüksusel juba olemasolev elamukompleks asub elamualal E1. Kuna kinnistul on lisaks varemed, mida soovitakse taastada tallihooneks, siis oleks mõistlik ehitada planeeritav maneež taastatava talli lähedusse. Maneeži asukoht elamuala vahetus läheduses kompensatsioonialal oleks mõistlik lahendus arvestades ka haritava maa otstarbekohast kasutust. Kuna maakonnaplaneeringu järgi on tegu väärtusliku põllumaaga, siis ei ole mõistlik selle hoonestamine selliselt, et planeerida maneež keset haritavat maad (põllumaad) üldplaneeringujärgsele tootmisalale. Võttes arvesse planeeritava tegevuse praktilisust, siis oleks mõistlik maneeži ehitamine kui olemasoleva Peetri elamukompleksi laiendamine koos maneeži, tallide ja abihoonetega, mis eeldavad kasutajasõbralikku kompaktsust. Kuna planeeritavat kompleksi soovitakse kasutada ka ärilistel eesmärkidel, siis on mõistlik määrata maa kasutamise kõrvalsihtotstarbeks ärimaa. Kuna tegevusega planeeritakse kompensatsioonialale laiendada elamuala (kompensatsiooniala juhtotstarbe muutmine mitte olulisel määral) ja elamualal on ärimaa kasutamise sihtotstarve lubatud, siis ei ole eelnimetatud tegevus vastuolus üldplaneeringuga.

Kuna detailplaneeringuga planeeritavad tegevused ei hõlma tootmisalaks reserveeritud haritava maa kasutamist tootmistegevuseks, siis ei ole ka reserveeritud kompensatsiooniala kasutamine kompenseerimise eesmärgil otseselt vajalik. Siiski tuleks detailplaneeringu lahendus koostada selliselt, et kompensatsiooniala jääks toimima ka tulevikus.

Planeeringuala metsamaa äärde tootmisalale planeeritakse teist krunti koos elamu ja kõrvalhoonetega. Tegelikuses on üldplaneeringu järgselt elamuala määratud tervikuna metsamaale reserveeritud tootmisala kõrvale. Selleks, et vältida üleliigset metsaraadamist, oleks otstarbekas elamuehituseks kasutada juba olemasolevaid metsaala ääres asuvaid lagedamaid alasid. Planeeritava krundi vahetus läheduses on elamuga hoonestatud Rauna katastriüksus, mille elamust oleks planeeritav elamu optimaalsel kaugusel (ca 200 m) ning tegu oleks pigem hajali hoonestatud piirkonnaga, mis võtaks arvesse maastiku ja kõlvikute eripära, säilitades võimalikult palju olemasolevat haritavat maad. Tegu oleks olemasoleva elamuala laiendamisega tootmisalale, mis otseselt ei ole oluline juhtotstarbe muutmine.

Eeltoodust tulenevalt tehakse detailplaneeringuga ettepanek kogu planeeringuala ulatuses üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks kompensatsioonialast elamualaks ja tootmisalast elamualaks. Tegemist ei ole planeerimiseseaduse § 142 lg 1 p 2 kohase juhtotstarbe ulatusliku muutmise, kuna kavandatav muudatus jääb alla 50% ja algatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Juurdepäas Peetri katastriüksusele on avalikult kasutatavalt Tõlli - Mustjala – Tagaranna kõrvalmaanteelt. Hetkel ligipääsutee planeeringuala krundile nr 2 puudub. Planeeritavalt rajatakse katastriüksuse sisene uus tee moodustatava krundini, mille kasutamise osas tuleb sõlmida servituudid Põllu (katastritunnus 48301:002:0158) ja Peetri (katastritunnus 48301:002:0229) katastriüksustega. Kui planeeritakse rajada uus mahasõit siis tuleb seda teha koostöös Põllu katastriüksuse omanikuga – kahe katastriüksuse ühise mahasõiduna. Uus kavandatav mahasõit maanteelt tuleb kooskõlastada Transpordiametiga.

Dtailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata *KeHJS* § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus *KeHJS* § 33 lg 2 ja lg 3 kuni 5 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise

eelhinnangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

Kuna planeeringualal on määratud tootmisala, mis praktilist kasutust ei leia ja määratud on elamualad, mis piirnevad planeeritavate tegevustega, siis leiab Saaremaa Vallavalitsus, et detailplaneeringu algatamine eesmärgiga katastriüksuse jagamine kaheks maatulundusmaa krundiks, maneeži, tallihoonete, elamu ja kõrvalhoonete ehitusõiguse planeerimine ning üldplaneeringu juhtotstarbe laiendamine, on kooskõlas olemasoleva maakasutusega.

#### **D. Kokkuvõte**

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 30.11.2023 kirjaga nr 5-2/6481-1 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest.

Saaremaa vald edastas vastavalt PlanS § 127 lg-le 1 Transpordiametile (TRAM) 16.11.2023 kirjaga nr 5-2/6201-1 detailplaneeringu algatamise taotluse koos eskiisiga seisukoha saamiseks. TRAM on oma 01.12.2023 kirjas nr 5-2/6201-2 andnud lähteseisukohad, millega detailplaneeringu koostamisel arvestatakse.

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 vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 08.01.2024 lepingu nr 2-7.7/334-1 huvitatud isikuga 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 Vanakubja külas Peetri detailplaneering, mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks maatulundusmaa krundiks, maneeži, tallihoone, elamu ja kõrvalhoonete ehitusõiguse planeerimine ning üldplaneeringu juhtotstarvete laiendamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Peetri detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 10,57 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