



KORRALDUS

Kuressaare

11.02.2025 nr 2-3/118

Hindu külas Männi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 16. aprilli 2024. a korraldusega nr 2-3/387 algatati Hindu külas Männi detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on ca 1,7 ha ja see hõlmab Männi katastriüksust (katastritunnus 55001:001:0424, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 16 998 m²).

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine põllumajanduslike tootmisehitiste ja kauplus-kohviku püstitamiseks ning katastriüksusele osaliselt äri- ja tootmismaa sihtotstarbe määramine.

Vastavalt koostatud geodeetilisele alusplaanile on Männi katastriüksusele rajatud juurdepääsutee, põllumajandusliku kasutusega kasvuhoone (ehitisregistrisse kandmata, ehitisealuse pindalaga ca 240 m²), puurkaev, veetrass, liitumiskilp ja elektrivarustus. Kasvuhooneni on rajatud veetrass ja elektrivarustus.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse tulemusel uusi katastriüksuseid ei moodustata ja olemasolevaid piire ei muudeta. Planeeritud krundi kasutamise sihtotstarve on metsamaa (MM 65%), põllumajandusliku tootmisehitise maa (TP 30%) ning väikeettevõtluse hoone ja -tootmise hoonemaa (ÄV 5%). Suurim lubatud ehitisealune pind krundil on 1500 m². Detailplaneeringuga määratakse krundile kaks hoonestusala, kus suurim ühe hoone ehitisealune pind on: 1) hoonestusalal nr 1 - 200 m²; 2) hoonestusalal nr 2 - 500 m². Hoonete suurim lubatud arv on 6. Lisaks lubatakse planeeringualal kuni kahe alla 60 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoone rajamist, tingimusel, et ehitisealune pind kokku ei ole suurem kui detailplaneeringus lubatud suurim ehitisealune pind. Hoonete lubatud suurim kõrgus on 8,0 m.

Planeeringualale pääseb 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala teelt olemasoleva mahasõidu kaudu. Juurdepääsutee kulgeb Metsa ja Männi katastriüksuste piiril ja eeldab maaomanike kokkulepet teeservituudi seadmiseks. Planeeritavale kauplus-kohvikule juurdepääsuks on planeeritud uus mahasõit riigiteelt ja parkimisala. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Planeeritava kohvik-kaupluse lähialale võib rajada kivi-, võrk- või puitaedu, samuti elektrikarjuseid. Läbipaistmatud latt- ja lippaiad on keelatud. Piirete suurim lubatud kõrgus on 1,2 meetrit. Kauplus-kohviku hoonestusalal tuleb säilitada ehitustegevuse käigus maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Väljaspool hoonestusalasid tuleb raie planeerimisel arvestada metsaseaduse ja muude õigusaktide nõuetega. Lubatud on üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie.

Elektrivarustuseks on maaomanik sõlminud võrguvaldajaga liitumislepingu. Rajatud on liitumiskilp ja maakaablid. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada

taastuenergia, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud hoonete katustele.

Katastriüksuse veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu baasil. Katastriüksusele on planeeritud biopuhasti koos imbväljakuga ja kogumismahuti. Põllumajanduslikest tootmishoonetest suunatakse reovesi biopuhastisse ja sealt edasi heitvesi imbväljakule. Biopuhasti ja imbväljaku võib asendada kogumismahutiga, kui reovee teke on minimaalne ja sellest tulenevalt biopuhasti efektiivsus madal. Kanalisatsiooni rajamine on vajalik tualettide ja WC reovee ning pesuvete kanaliseerimiseks. Kauplus-kohviku teenindamiseks on planeeritud kogumismahuti.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala metsaalal ja juhtfunktsiooni määratud ei ole.

Üldplaneeringu ptk 8.2 alusel on detailplaneeringu koostamise kohustus määratud kõigi uute tööstus- ja tootmishoonete ja -rajatiste ehitusprojekti koostamiseks ja püstitamiseks valla rannaalal. Kuna Männi katastriüksusele soovitakse püstitada ehitusloa kohustuslikku tootmishoonet, on tegu planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 2 kohase detailplaneeringu koostamise kohustusega juhuga. Seega väikeettevõtluse ja põllumajandusliku tootmisega seotud ehitiste planeerimine maatulundusmaale eeldab detailplaneeringu koostamist ja osalist maakasutuse sihtotstarbe muutmist.

Üldplaneeringu ptk 6.3 sätestab, et selle osaüldplaneeringuga maakasutuse sihtotstarbeid ei määrata väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid ning planeeringulahendusena toodud reserveeringu alasid ning sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole osaüldplaneeringu muutmise aluseks. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid ja planeeringu lahendusena toodud reserveeringu alasid lähtutakse Saare maakonna rannaala tzoneeringus toodud põhimõtetest ja maakatastriseadusest.

Lisaks on üldplaneeringu ptk-s 6.4.12 välja toodud, et põllumajandustootjal on soovitatav järgida head põllumajandustava, st üldtunnustatud tootmisvõtteid ja -viise, mille järgimise korral ei teki ohtu keskkonnale ning ptk-s 6.4.14 on välja toodud, et transpordisõlmede ning tootmis- ja teenindusobjektide kavandamisel tuleb vältida territooriume, kus ebasoodsate ilmastikutingimuste korral on välisõhku eraldunud saasteainete hajumine loodus- või tehisoludest tingitud põhjustel takistatud.

Üldplaneeringu ptk-s 9.1 on toodud, et kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m, kui selle osaüldplaneeringuga või valla ehitusmäärusega pole määratud teisiti ning et vältida tuleks osaüldplaneeringuga haaratavatele aladele ajalooliste külade asustusstruktuuri muutmist väikeste kruntide moodustamise kaudu ning uute hoonete teineteisele lähedale ehitamist. Kui planeeritav ehitus või grupiline ehitus on erinev ajaloolisest, tuleb seda teha detailplaneeringu kaudu.

C. Kaalutlused

Detailplaneering algatati PlanS § 125 lõike 2 alusel, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringust tulenevalt tuleb detailplaneering koostada, kui soovitakse tööstus- ja tootmishoonete ja -rajatiste ehitusprojekti koostamist ja püstitamist valla rannaalal.

Praegusel juhul soovitakse osaliselt äri- ja tootmismaa sihtotstarbe määramist katastriüksusele, millele soovitakse püstitada põllumajanduslikke tootmishitisi ja kauplus-kohvikut. Põllumajandustootmisega seotud ehitistele ja äriotstarbelistele ehitistele üldplaneering piiranguid

ei sea. Üldplaneeringu kohaselt planeeringualale juhtfunktsiooni määratud ei ole. Tegemist on metsaalaga ja juhtfunktsioonita alaga. Planeeritav tootmis- ja äritegevus jääb alla 50% katastriüksuse pindalast. Eelnimetatu osas on kavandatud tegevus kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Uute hoonete projekteerimisel tuleb arvestada väljakujunenud ruumistruktuuri ja maastikuliste võimalustega. Krundile planeeritakse kahte hoonestusala. Lõunapoolsele alale kavandatakse lisaks olemasolevale kasvuhoonete põllumajandushooneid ja põhjapoolsele alale põllumajandussaaduste realiseerimise hoonet (kauplus-kohvik). Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat ruumilahendust jääb planeeringuala pärast detailplaneeringu realiseerumist hajutatud hoonestusega piirkonnaks.

Planeeringu elluviimine elavdab piirkondlikku ettevõtlust, millega luuakse tingimused põllumajandussaaduste realiseerimiseks ja kauplus-kohviku teenuste kasutamiseks.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksused. Valdavalt esineb metsamaid, kus osaliselt on tehtud lageraiet. Lähim hoonestus asub ca 250 m kaugusel kirdes Männiku (katastritunnus 55001:001:0438) katastriüksusel. Kuna planeeritava tegevusega ei kaasne olulist müra ega muid olulisi häiringuid, siis mõjud lähimatele elamualadele on minimaalsed. Põllumajandusliku tootmistevõimega kaasneva võimaliku müra leevendab planeeringuala kõrghaljastus. Maa-ala planeerimisel arvestatakse eelnevalt rajatud hoonestuse, tehnovõrkude ja juurdepääsuga.

Olemasolev juurdepääs katastriüksusele on avalikult kasutatavalt Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteelt (tee nr 21129). Uus juurdepääsutee ja parkimisala on planeeritud uue mahaõiduga Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteelt Männi ja Kuuse (katastritunnus 55001:001:0422) katastriüksuste piiri lähedalt.

Ala on inimtegevusest juba mõjutatud ning lähipiirkonnas asuvad elamud abihoonetega optimaalsel kaugusel. Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavalitsus seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda ning tegevus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel 25.04.2024, maakonnalehes Saarte Hääli 20.04.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 25.04.2024. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati 30.04.2024 teade nr 2250771 ja planeeringuala naabreid teavitati 02.05.2024 kirjaga nr 5-2/2562-1.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 19.12.2024 kirjaga nr 5-2/6931-1 ja ametiasutustele kooskõlastamiseks 20.11.2024 kirjaga nr 5-26957-1. Planeeringuala naabrid määratud tähtajaks arvamust ei avaldanud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 10.01.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/2591-3 ja Transpordiamet 16.01.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/3724-6.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (27.01.2025 kooskõlastus nr 5050500575).

E. Kokkuvõte

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 9 järgmiselt:

1. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, reaalservituudid) seadmine.
2. Juurdepääsutee rajamine, hoonetele ja rajatistele ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine.
3. Katastriüksuse sihtotstarbe muutmine.
4. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Vastavalt Transpordiameti seisukohtadele 15.09.2023 nr 7.2-2/23/19301-2 tuleb arendusega seotud teed rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

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 Hindu külas Männi detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 08-23-DP, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine põllumajanduslike tootmisehitiste ja kauplus-kohviku püstitamiseks ning katastriüksusele osaliselt äri- ja tootmismaa sihtotstarbe määramine.
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)

Aivar Rahno
vallasekretär