



KORRALDUS

Kuressaare

16.04.2024 nr 2-3/389

Upa külas Pärna detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 19.02.2024 nr 5-2/886-1) detailplaneeringu algatamiseks Upa külas Pärna katastriüksusel (katastritunnus 71401:001:3784, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 7,28 ha). Planeeringuala suurus on ca 7,3 ha ja detailplaneeringu nimetus on Pärna detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks planeeringuala kruntideks jaotamine, sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub. Planeeringuala piirneb lõunapoolt avaliku Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teega. Põhjapoolt Tahula-Upa teelt mahasõitu ei ole, servituute seatud ei ole. Algatamise taotluse kohaselt on olemas Kadastiku kinnistu omaniku nõusolek servituudi seadmiseks ja tee ehitamiseks. Ehisregistri andmetel on Pärna katastriüksus hoonestamata. Pärna katastriüksuse kõlvikuline koosseis on järgmine: metsamaa 5,5 ha ja muu maa 1,78 ha. Planeeringuala piirneb elamumaa sihtotstarbega Pähklisalu (katastritunnus 27003:001:0432) katastriüksusega, maatulundusmaa sihtotstarbega Männiku (katastritunnus 27003:001:0667), Kadastiku (katastritunnus 71401:001:3783), Kadaka (katastritunnus 27003:001:0096), Hääle (katastritunnus 43301:001:1202) ja Otsa (katastritunnus 27003:001:1036) katastriüksustega ning riigi omandis oleva 10 Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare tee (katastritunnus 27003:001:0335, transpordimaa sihtotstarve) katastriüksusega. Planeeringualale ulatuvad avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd ja vääriselupaiga ala. Planeeringualal asub pärandkultuuriobjekt Prohvetikivi.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on ühisplaneeringu mõistes hajaasustusmaa. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja peatükile 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 5 kohaselt alasid, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt neli elamumaa kinnistut, käsitletakse elamupiirkondadena ning

samas peatükis on toodud tingimused elamupiirkonna detailplaneeringu elluviimiseks. Kuna nii linna kui ka valla territooriumil on toimunud ulatuslik üleplaneerimine, eeldatakse, et uusi elamupiirkondi kavandavaid detailplaneeringuid algatatakse vaid põhjendatud juhtudel ja et kavandatakse kvaliteetsemat keskkonda kui seni kehtestatud, kuid ellu viimata planeeringute puhul.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt on tegemist metsaga ning planeeringualale ulatub vääriselupaiga ala ja maantee sanitaarkaitseala. Ühisplaneeringu kohaselt on vääriselupaik kuni seitsme hektari suuruse pindalaga kaitset vajav ala väljaspool kaitstavat loodusobjekti, kus kitsalt kohastunud, ohustatud, ohualdiste või haruldaste liikide esinemise tõenäosus on suur. Ühisplaneeringu seletuskirja alusel maantee sanitaarkaitsevööndis ületab välisõhu saaste perioodiliselt lubatud piirkontsentratsiooni ning maantee sanitaarkaitsealal on inimese elamine ja puhkamine tervisele ohtlik.

Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 3.2 kohaselt on ühisplaneeringuala jagatud neljaks erineva iseloomuga piirkonnaks ehk kandiks. Kantide iseloomuga arvestamine eelkõige detailplaneeringute lähtetingimuste ja projekteerimistingimuste koostamisel loob eeldused piirkondliku omapära säilimisele ja mitmekesisema maastikupildi kujundamisele. Käesoleval juhul on tegemist Upa kandiga. Ala jääb Lilbi – Kärdu – Upa väärtusliku maastiku alale, millele laienevad vaid maakonna teemaplaneeringuga määratud üldised tingimused, eritingimusi ei seata. Ühisplaneeringus on toodud üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks maakonna teemaplaneeringu põhjal, nt kompaktse hoonestusega alade asukohavalik väärtuslikel maastikel toimub ainult üldplaneeringu alusel ning maastikulised väikevormid nagu kiviaiad, tarad, üksikud puud ja väiksemad puudegrupid, alleed, kivihunnikud, endised talukohad kui maastikku kujundavad elemendid tuleb säilitada.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise taotluse alusel kavandatakse 11 elamukrunti ühisplaneeringuga määratud haljasmaale. Ühisplaneeringu kohaselt alapid, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt 4 elamumaa kinnistut, käsitletakse elamupiirkonnadena ning toodud on tingimused elamupiirkonna detailplaneeringu elluviimise osas. Eelnevast tulenevalt tuleneb detailplaneeringu algatamise vajadus PlanS § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhul.

Detailplaneeringu koostamine on vajalik ka selleks, et ala vaadata ühtse tervikuna ning detailplaneeringu lahenduse koostamise käigus leida parim lahendus kruntimiseks, hoonestusalade määramiseks, juurdepääsutee ja tehnorajatiste rajamiseks nii, et kõikide vajalike kujadega saaks arvestada.

Esitatud eskiisi alusel soovitakse moodustada 5297–8574 m² suuruseid krunte. Ühisplaneeringu kohaselt kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ühisplaneeringus sätestatud maakasutus- ja ehitustingimused on ühiskondlik kokkulepe ja kohaliku omavalitsuse üksus peab tagama üldplaneeringus seatud tingimuste täitmise. Detailplaneeringu koostamisel kaasatakse avalikkus ja lähimad naabrid, keda võib planeeringulahendus enim puudutada ning kellel on teadmine, et haljasmaal on üldjuhul krundi suurus 2 ha. Ühisplaneeringus määratud pereelamute ala juhtotstarbega maad asuvad ca 180 m kaugusel teisel pool Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teed ning ca 70 m kaugusel põhja pool asuv Upa külasüda.

Ühisplaneeringu kohaselt võib erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel olla krundi suurus ka väiksem kui 2 ha, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Vallavalitsus esitas huvitatud isikule e-kirjadega seisukoha, et esitatud eskiisi

alusel katastriüksuse jagamine oluliselt väiksemateks katastriüksusteks ei ole kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Tegemist on hajaasustusega piirkonnaga ja kavandatav tegevus ei vasta ühisplaneeringule. Pärna katastriüksus piirneb põhja poolt küll 6782 m² suuruse Pähklisalu katastriüksusega (antud on projekteerimistingimused erandi alusel, kuna tegemist on enne ühisplaneeringu kehtestamist tagastatud elamumaaga), kuid ülejäänud külgedest piirneb hoonestamata 10 775 m² suuruse Otsa katastriüksusega, hoonestatud 2,52 ha suuruse Kadastiku, 1,66 ha suuruse Hääle ja 14,51 ha suuruse Kadaka katastriüksustega. Tegemist ei ole ühisveevärgi ja -reoveekogumisalaga, kus saaks moodustada väiksemaid krunte, vaid kavandada saab üksnes lokaalseid vee- ja kanalisatsioonilahendusi, mistõttu tuleb moodustada eskiisis toodud kruntidest suuremad krundid, et ala kasutuskoormus ei oleks liialt suur ja taristu mahuks alale ära nii, et puurkaevud ei reostuks. Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahendus selgub detailplaneeringu koostamise käigus.

Ühisplaneeringu kohaselt on nii linna kui ka valla territooriumil toimunud ulatuslik üleplaneerimine. Eeldatakse, et uusi elumupiirkondi kavandavaid detailplaneeringuid algatatakse vaid põhjendatud juhtudel ja et kavandatakse kvaliteetsemat keskkonda kui seni kehtestatud, kuid ellu viimata planeeringute puhul. Upa külas on väikeste kruntidega ja seni välja arendamata elumupiirkondi piisavalt, seega ei saa väita, et elamumaa krunte piirkonnas ei ole. Seetõttu puudub nii vajadus kui ka põhjendus nii väikeste kruntide moodustamiseks. Kuna uut elumupiirkonda kavandatakse olemasolevate elamute ja külasüdame lähedusse ning olemas on head juurdepääsuteed, siis vallavalitsus on seisukohal, et eskiisis toodud kruntidest suuremate kruntide moodustamine ja uue elumupiirkonna kavandamine on põhjendatud.

Seega on vallavalitsus seisukohal, et planeeringualale saaks moodustada väiksemaid kui 2 ha suuruseid krunte, kuid mitte nii väikeseid, kui esitatud eskiisil oli toodud. Kruntide täpne arv ja suurus selguvad planeeringu koostamise käigus, arvestades ühisplaneeringu tingimusi, lähipiirkonna krundistruktuuri ja olemasolevat hoonestust, planeeritavat juurdepääsu ning veevarustuse ja reovee käitluse lahendust. Info on edastatud ka huvitatud isikule ja temalt küsiti seisukohta, kas soovitakse sellistel tingimustel detailplaneeringu koostamisega jätkata. Huvitatud isiku seisukohast on 1 ha suurused krundid liiga suured ja ta jääb seisukohale, et krundi suurus peaks olema maksimaalselt 0,7 ha. Huvitatud isikut on teavitatud, et detailplaneeringu koostamisel saab kohaliku omavalitsuse üksus kaaluda väiksemate kui 2 ha suuruste kruntide moodustamist, kuid detailplaneeringu algatamisel ei saa kinnitada huvitatud isiku soovitud krundi suuruseid. Tegemist peab siiski olema erandkorras kaalutletud krundi suurusega, mis on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Planeeringuala ei asu ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal ega toetuskõlbulikul põllumaal. Planeeringualale juurdepääs on kavandatud üle vääriselupaiga ala, kuid ehitusala vääriselupaiga asukohta kavandatud ei ole. Juurdepääsu asukohta võimalikkuse kohta läbi vääriselupaiga ala küsitakse seisukohta Keskkonnaametilt. Esitatud eskiisil on näidatud teine juurdepääs ka riigiteelt, mistõttu küsitakse lähteseisukohti ka Transpordiametilt.

Detailplaneeringus tuleb arvestada ja käsitleda ühisplaneeringus toodud maantee sanitaarkaitsevööndit ning tingimusi väärtuslike maastike säilitamiseks.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang. Seega ei ole praegusel 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 kaalutusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

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

Detailplaneeringu algatamise otsustamise tähtaega on pikendatud 18.03.2024 kirjaga nr 5-2/886-2.

Vallavalitsus on sõlminud huvitatud isikuga 12. aprillil 2024. a lepingu nr 2-7.7/66-1 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 Upa külas Pärna detailplaneering, mille eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine ning ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Pärna detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 7,3 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

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