



Saaremaa Vallavalitsus

Teie: 27.09.2024 nr 5-2/5082-1

Meie: (kuupäev digiallkirjas) nr 14-3/2658-4

### **Arvamus Tõnu detailplaneeringu kohta ning täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramine**

Saaremaa Vallavalitsus esitas Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile Vaigu külas Tõnu detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eskiislahenduse täiendavate kooskõlastajate ja kaasatavate määramiseks vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõikele 4. Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Planeeringuala suurus on ca 1,2 ha ja see hõlmab Vaigu külas Tõnu katastriüksust (katastritunnus 30101:001:0135, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Katastriüksusele on juurdepääs avalikult kasutatavalt Veere - Vaigu - Rannaküla teelt. Planeeringuala asub tervikuna ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine kahe elamu ning abihoonete ehitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Vastavalt Saare maakonnaplaneeringule 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering, kehtestatud 2018) moodustab Saare maakonnas roheline võrgustiku muu hulgas mere ranna piiranguvöönd, mistõttu paikneb planeeringuala tervenisti roheline võrgustiku alal. Planeeringu koostamisel on lähtunud eesmärgist kavandada hoonestus vanadele talukohtadele, et taastada ajalooline asustus. Maakonnaplaneeringu rohevõrgustiku tingimuste kohaselt on rohevõrgustikus ehituskeeluvööndi vähendamise olulisim argument olemasolev või ajalooline asustus, mistõttu on lahendus maakonnaplaneeringu põhimõttega kooskõlas. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekust tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisega, millele kohaldatakse üldplaneeringu menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega märgime järgmist:

1. Seletuskirja peatükis 3.2, milles antakse ülevaade olemasolevast olukorrast, on toodud, et ehitisregistri järgi on Tõnu maaüksus hoonestamata, kuid maaüksusele on rajatud terrass ja saun, mida soovitakse seadustada. Märgime, et õigusliku aluseta ehitiste osas tuleb 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 3.3 on toodud, et alal kehtiva Kihelkonna valla üldplaneeringu hajaasustuse põhimõtete ja rohevõrgustiku tingimuste kohaselt võib katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha rajada üksiku eluasemekoha. Olemasoleva katastriüksuse suurus on ca 1,2 ha ja sellele kavandatakse kaks hoonestusala, kus mõlemale on lubatud püstitada üks üksikelamu, üks kõrvalhoone ja kuni kaks alla 20 m<sup>2</sup> suurust väikeehitist. Palume lahendus üle vaadata ja selgitada ning põhjendada vastavust üldplaneeringule.
3. Seletuskirja peatükis 4.8 on käsitletud juurdepääsu kallasrajale ja toodud, et lähim üldplaneeringuga määratud avalik juurdepääs on ca 200 m kaugusel mööda Vaigu-Mardi teed (nr 3010204) ning ca 1 km kaugusel munitsipaalomandis Rannaküla ühisranna katastriüksuselt (katastritunnus 30101:001:0077). Maa-ameti teeregistri andmetel on Vaigu-Mardi tee mitteavalik tee, mis viib mere äärsele eraomandis olevale Allikakaevu katastriüksusele (katastritunnus 30101:001:0281, üldkasutatav maa 100%). Palume detailplaneeringus selgelt välja tuua, kas juurdepääsud kallasrajale on kohaliku omavalitsuse hinnangul tagatud piisava vahemaa tagant, sh kas eraomandis olevale katastriüksusele ja teele on vastav kasutusõigus seatud.
4. Seletuskirja peatükis 4.4 on selgitatud, et krundil paikevatele hoonestusaladele juurdepääsuks on olemasolevad heas korras pinnasteed. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut juurdepääsuteedele tehtud ei ole. Samas on peatükis selgitatud, et hoonestuse rajamisel tuleb arvestada elamuid teenindava transpordi mõõtmete ja juurdepääsuvajadusega. Maaüksusel asuvate jäätmekonteinerite regulaarseks teenindamiseks peab olema aastaringsest tagatud piisava laiuse, vaba kõrguse ja kandevõimega ning tasane juurdepääsutee umbes 26 tonnisele jäätmeveokile soovitatavalt koos jäätmeveoki ümberpööramisvõimalusega, kui mahutid asuvad tupiktee lõpus. Seletuskirja peatüki 4.5 kohaselt on jäätmemahutid ette nähtud krundile sissesõidu lähiste planeeringuala piirile. Märkime, et planeeringuga saab lahendust kavandada, sh teele nõudeid seada vaid planeeringualal. Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkti 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld vaid avalikult kasutatavale tee. Palume seletuskirjas juurdepääsuteede lahendus üle vaadata.
5. Põhijoonisel on tähistatud olemasolev salvkaev, mis paikneb planeeritud reovee kogumismahuti kuja piiril (põhimõtteline asukoht). Seletuskirjas on toodud, et salvkaev ei ole kasutuses, kuid ei ole selgitatud, kas see on kavas säilitada või on vajalik likvideerida. Palume täpsustada.
6. Põhijoonisel on tingmärgid „Tagamõisa hoiuala“ ja „pärandkooslus (Eelis)“ raskesti eristatavad, palume muuta lahendus selgemaks.

Vallavalitsuse kirja kohaselt tuleb detailplaneering kooskõlastada Päästeametiga. Menetlusse kaasatakse Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, planeeringuala piirinaabrid ja planeeringualast üle avaliku tee asuvad katastriüksused ning vajalikud tehnovõrkude valdajad. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse osas on kaasatud olnud Keskkonnaamet.

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“ (edaspidi määrus) sätestatud, ei pea Regionaal- ja Põllumajandusministeerium vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegevusi lisaks juba eespool väljatoodud Päästeametile.

Detailplaneeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit, mis looduskaitseaduse § 40 lõike 3 kohaselt võib toimuda üksnes Keskkonnaameti nõusolekul. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.2 on toodud, et alal paiknevad Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel loodusdirektiivi elupaigatüübid (6280, 9010, 1210) ning 09.06.2024 teostatud inventuuri kohaselt on planeeringualal leitud kaitsealuste taimede leiukohad. Eelnevast tulenevalt palume planeeringu koostamisse kaasata Keskkonnaameti.

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. Palume tagada, et kõik puudutatud isikud, sh kõik planeeringuala piirinaabrid ning üle Veere-Vaigu-Rannaküla tee asuvate katastriüksuste omanikud, ning seotud tehnovõrkude valdajad oleksid kaasatud detailplaneeringu koostamisse.

Palume hoida Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ruumilise planeerimise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada avalikest väljapanekutest ning aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Heddy Klasen

ruumilise planeerimise osakonna juhataja

Merilin Rosenberg

58041423 merilin.rosenberg@agri.ee