



KORRALDUS

Kuressaare

18.06.2024 nr 2-3/648

Kugalepa külas Airika detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 16.05.2024 nr 5-2/2830-1) detailplaneeringu algatamiseks Kugalepa külas Airika katastriüksusel. Katastriüksuse omaniku volikiri on esitatud valda e-posti teel 22.05.2024.

Planeeringuala suurus on ca 1,8 ha ja hõlmab Airika (katastritunnus 48301:001:0294, maatulundusmaa 100%, pindala 17 919 m²) katastriüksust.

Algatamise taotluses on detailplaneeringu eesmärgiks toodud katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, kinnistu ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnoarajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine. Kokkuvõtvalt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.

A. Olemasolev olukord

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Katastriüksusel ehitisregistri andmete kohaselt ehitised puuduvad. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on 16 452 m² haritav maa, 1 237 m² metsamaa ja 230 m² muu maa. Planeeringuala on suures osas haljastuseta ja lagedam ala, ida-lõuna-lääne piiride läheduses kõrghaljastusega.

Planeeringuala piirneb põhjast Laine (katastritunnus 48301:001:0293, 100% maatulundusmaa), idast ja lõunast Uue-Laratsi (katastritunnus 71401:001:3011, maatulundusmaa 100%), lõunast ja läänest Kugalepa külatee (katastritunnus 48301:001:0507, transpordimaa 100%) katastriüksustega.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt puuduvad planeeringualal kitsendused. Juurdepääs katastriüksusele on avalikult kasutatavalt Kugalepa külateelt (nr 4830051).

Planeeringuala kõrval idas on kehtiv Laratsi II detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 26. jaanuari 2021. a korraldusega nr 2-3/83), mille eesmärgiks oli katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnoarajatiste asukoha määramine ning sidumine olemasolevatega, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Naabruses idas asuval Uue-Laratsi (katastritunnus 71401:001:3011) katastriüksusel on ehitisregistri andmete kohaselt üksikelamu (ca 45 m kaugusel planeeringualast) ja põhjapool Jüri

(katastritunnus 48301:001:0510) katastriüksusel üksikelamu (ca 290 m kaugusel planeeringualast).

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a otsusega nr 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub detailplaneeringuala nõ valgel alal (põllumaal) ja juhtfunktsiooni määratud ei ole.

Kogu üldplaneeringu ala on üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.2 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.3 toob välja, et põllumaade sihtotstarve jääb samaks, looduslikud haljasmaad säilitatakse pärandkoosluste, niitude ja puisniitude maaks.

Ehitustingimused detailplaneeringute koostamiseks: A. Maaüksuste ja uute kruntide suurus 1) ehitusõigust taotleva krundi suurus peab olema vähemalt 5000 m²; 2) merega piirneva kinnistu jagamisel pärast käesoleva planeeringu kehtestamist peab krundi kaldaosa pikkus olema vähemalt 60 m. B. Suvilate ja väikeelamute hoonestustingimused 1) korruselisus maksimaalselt 1,5; 2) hooned võivad olla kuni kahepereelamud; 3) suvila või elamu ehituseks võib lageraiet teostada maksimaalselt 30x30 meetri suurusel alal; 4) raieliikideks ülejäänud alal võib olla: valikraie - maks. 10% tagavarast; harvendusraie - maks. 15% tagavarast; sanitaarraie 5) rajatavad teede (trassid) laiusega kuni 3 m ja teede (trasside) vahemaa peab olema minimaalselt 20 meetrit; 6) tuleohu vältimiseks puhastada metsaalune risust, puud laasida, okaspuude vahele kultiveerida lehtpuid; 7) ehitusmaterjalina kasutada looduslähedasi materjale, nagu: pilliroog, sindel ja katusekivid katustel; puit ja palk ning looduslik kivi välisseintes; sokliosa looduslikust kivist või betoonist; aknaraamid ja ukсед puidust.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lõikest 2, kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse alaga.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse katastriüksusele ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks haritava maa keskele. Katastriüksus on peaaegu tervikuna haritav maa. Kuna kehtiva üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.3 toob välja, et põllumaade sihtotstarve jääb samaks, siis põllumaa säilitamise eesmärgil on tuleb hoonestusala paigutada haritava maa äärmistele aladele, et mitte liialt tükeldada haritavat maad ja säiliks selle kasutamine maksimaalses võimalikus ulatuses.

Planeeringuala kõrval asub kehtiv Laratsi II detailplaneering, millega on ette nähtud kaks üksikelamutega hoonestatud krunti, millest ühele on üksikelamu juba rajatud. Loogiline jätk oleks ka hoonestuse tekitamine külateepoolsesse külge ehk siis Airika katastriüksusele. Airika katastriüksuse hoonestamine oleks Kugalepa küla jätk.

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et üksikelamu ehitamine sobituks piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning tegevus on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga kavandatakse KeHJS § 6 lõike 2 punkt 19 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 eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

Vallavalitsus pikendas 12.06.2024 kirjaga nr 5-2/2830-2 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest.

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.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 11.06.2024 lepingu nr 2-7.7/137-1 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 Kugalepa külas Airika detailplaneering, mille eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Airika detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,8 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