



KORRALDUS

Kuressaare

07.01.2025 nr 2-3/14

Pammana külas Pärna II detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 21.11.2024 nr 5-2/6212-1) detailplaneeringu algatamiseks Pammana külas Pärna katastriüksusel. Detailplaneeringuala suurus on ca 7,8 ha ja see hõlmab Pammana külas Pärna katastriüksust (katastritunnus 40301:001:0260, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 77 862 m²).

Algatamise taotluse alusel on detailplaneeringu eesmärgiks Pärna katastriüksuse jagamine kaheks krundiks ning praegu Pärna kinnistul kehtiva detailplaneeringu muutmine lubatud katusekalde osas. Lisaks on täpsustavalt küsitud merepoolsele krundile osaliselt ärimaa (näiteks majutushoonete maa) sihtotstarbe määramise võimalikkust. Kokkuvõtvalt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, katastriüksuse jagamine kaheks ning osaliselt ärimaa sihtotstarbe kaalumise puhkemajade püstitamiseks.

Kuna planeeringualal on kehtiv Pärna detailplaneering (kehtestatud 16.04.2024. a Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/390) siis on algatatava detailplaneeringu nimetuseks Pärna II detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal on kehtiv Pärna detailplaneering, mida on hakatud osaliselt ellu viima. Näiteks on asutud realiseerima ehitusõigust (ehitusjärgus elamu, rajatud puurkaev, ehitusjärgus vee- ja kanalisatsioonisüsteemid, olemas elektriliitumine ja sidekaabel) ja rajatud ligipääsutee, mistõttu ei ole algatatava planeeringuga enam haaratud Kalju (katastritunnus 40301:001:0282) katastriüksust.

Naaberkatastriüksusel Kalju on kehtiv Kalju detailplaneering (kehtestatud 15.09.2003. a Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr 302) ja osaliselt ka Pärna detailplaneering. Ehitusõigus on kavandatud Pärna katastriüksusele.

Ehitisregistri (edaspidi *ehr*) andmete kohaselt on Pärna katastriüksus hoonestamata, kuid olemas on rajatistena kinnistute väliskanalisatsiooni ning veetorustik (ehr kood 221461161) ja puurkaev (ehr kood 221461829). Juurdepääs katastriüksusele on avalikult kasutatavalt Metsküla – Meiuste kõrvalmaanteelt (tee nr 21128) ja edasi avalikult kasutatava Saare tee (tee nr 4030405) kaudu ning edasi üle eratee (osa servituute seatud ja osa servituute puuduvad). Pärna katastriüksust läbivad teed on naaberkatastriüksustele ligipääsudeks.

Kõlvikuliselt koosnevalt koosneb Pärna katastriüksus 73 903 m² metsamaast ja 3959 m² muust maast. Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Kalju (katastritunnus 40301:001:0282), Mardi (katastritunnus 40301:001:0318), Pihla (katastritunnus 40301:001:0006) ja Pihlaka (katastritunnus 40301:001:0008) katastriüksustega ja Läänemerega.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale ranna piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd, veekogu kallasrada, korduv üleujutusala, sideehitise kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevöönd, puurkaevu hooldusala ja piiratud asjaõigusega ala.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Leisi Vallavolikogu 20. novembri 2001. a määrusega nr 21 kehtestatud Soela ja Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala suvilate ja aiamajade maa-ala 50% ja looduslik puhkehaljasmaa 50% juhtotstarbega alal ning kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Ranna ehituskeeluvööndi piiri ulatust on üldplaneeringuga vähendatud 50 m kaugusele tavaveepiirist. Ehitustegevus on lubatud ainult üldplaneeringuga määratud ehitusaladel, mis on mõeldud väikeelamute ja suvemajade rajamiseks. Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 0,5 ha. Suvemajade ja väikeelamute ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohiks ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rannaäärne rohumaa, karjamaa, metsamaad või lookooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus. Rannal ja hoonestuse vahel peavad säiluma kaitsemetsa alad, kus on lubatud ainult hooldusraie.

Üldplaneering ei käsitle ärimaa määramist, kuid käsitleb puhkemaad. Peatükk 2.1 toob välja, et Soela puhkepiirkond asub Soela sadamast põhja poole kuni Pammana nina tipuni ranna ja maantee vahelisel alal. Üldplaneeringu koostamisel on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalused puhkemajanduse arendamiseks ja suvilate ehitamiseks.

Merega piirneva kinnistu jagamisel peab üldplaneeringu peatüki 3.2 kohaselt olema ehitusõiguse taotlemiseks vähemalt 75 m krundi laiust piki kalda piiri ja ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt (s.t. mitte alla) 0,5 ha.

Planeeringuala lääne-edela poolisel osal, kuhu ehitustegevust ei planeerita, asub Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneeringu kohaselt mets ja maakasutuse juhtotstarve on määramata.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga.

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb ka PlanS § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Alal kehtib Pärna detailplaneering, mille arhitektuursetes tingimustes määratud hoonete katusekalle 40-45 kraadi ei ole huvitatud isikule sobilik. Vastavalt PlanS § 126 lõikele 4 määratakse detailplaneeringuga krundi ehitusõigus, kuid täpsustavalt ei ole toodud, et vajalik on katusekalde määramine. Siiski, selleks, et järgida piirkonnas väljakujunenud katusekaldeid, tuleks planeeringus kajastada ka hoonete katusekaldeid, mis arvestades väljakujunenud hoonestuslaadi võiks antud juhul olla ka suuremas vahemikus kui kehtivas detailplaneeringus toodud 40-45 kraadi.

Vastavalt esitatud taotlusele soovitakse katastriüksuse jagamist kaheks krundiks ning praegu Pärna katastriüksusel kehtiva detailplaneeringu muutmist katusekalde osas. Planeeritav ehitustegevus oleks alal, kus on suvilate ja aiamajade maa-ala 50% ja looduslik puhkehaljasmaa

50% ning kaitsehaljastuse maa juhtotstarve. Ehitukeeluvööndisse hoonestusala kavandatud ei ole.

Merega piirneva kinnistu jagamisel peab olema ehitusõiguse taotlemiseks vähemalt 75 m krundi laiust piki kalda piiri, mis on ka pärast kruntimist tagatud. Üldplaneeringus on ka toodud, et ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt (s.t. mitte alla) 0,5 ha – planeeritav ehitusõigusega krunt on üle 0,5 ha suur. Planeeringuga kavandatu on üldplaneeringuga kooskõlas.

Lisaks soovitakse määrata merepoolsele krundile osaliselt ärimaa sihtotstarvet. Kuna üldplaneering ei käsitle ärimaa määramist, vaid näeb ette mereäärsete alade kasutamise elamute/suvilate ja puhkamise eesmärgil, siis saab pidada ka puhkemajutuse eesmärgil hoonestuse rajamist üldplaneeringuga kooskõlas olevaks. Siiski peab valdavaks maakasutuse juhtotstarbeks jääma üldplaneeringu kohane suvilate ja aiamajade ja looduslik puhkehaljastus ning kaitsehaljastuse maa juhtotstarve ehk ärimaa osakaalu määramist saab kaaluda osaliselt.

Planeeringuala lähipiirkonnas on mitmeid elamuid, mis asuvad ranna ääres (nt Järve ja Kalju Pammanna külas ning Maripuu, Peetri, Johanna Soela külas). Lähipiirkonnas ei ole püstitatud puhkemajasid ärilisel eesmärgil, samas oma olemuselt puhkemajad puhkeeesmärgiga hajaasustuse piirkonda sobituksid. Kaaluda saaks ärimaa sihtotstarbe määramist väheses osas ja seetõttu eeldatavasti ei ole oodata ka suurt külastajate arvu.

Arvestades planeeringuala lähipiirkonna olemasolevat maakasutust, hoonestuslaadi ja -struktuuri ning Soela puhkepiirkonna üldplaneeringut, leiab Saaremaa Vallavalitsus, et kavandatav tegevus sobitub piirkonda.

Algatatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks 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 eelhindang. Seega ei ole antud 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 kaalutlusotsuse 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.

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 19.12.2024 kirjaga nr 5-2/6900-1 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega kuni 31.01.2025.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 06.01.2025 lepingu nr 2-7.7/274-1 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 Pammana küla Pärna II detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, katastriüksuse jagamine kaheks ning osaliselt ärimaa sihtotstarbe kaalumise puhkemajade püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Pärna II detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 7,8 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