



KORRALDUS

Kuressaare

17.06.2025 nr 2-3/623

Pammana külas Pärna II detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 7. jaanuari 2025. a korraldusega nr 2-3/14 algatati Pammana külas Pärna II detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on ca 7,8 ha ja see hõlmab Pammana külas Pärna katastriüksust (katastritunnus 40301:001:0260, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 77 862 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks, katastriüksuse jagamine kaheks ning osaliselt ärimaa sihtotstarbe kaalumine puhkemajade püstitamiseks.

Planeeringualal on kehtiv Pärna detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 16. aprill 2024. a korraldusega nr 2-3/390).

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Pärna katastriüksus on planeeritud jagada kaheks krundiks tinglike nimetustega Pärna ja Uue-Pärna. Pärna krundile on kavandatud 2 eluhoonet ja 4 kõrvalhoonet (sh puhkemajad). Uue-Pärna krundile hoonestust planeeritud ei ole. Pärna krundi kasutamise sihtotstarve on planeeritud üksikelamu maa EP, majutushoonete maa ÄM maksimaalselt 20%, looduslik haljasmaa HL ja metsamaa MM, Uue-Pärna krundi kasutamise sihtotstarve metsamaa MM ja virgestusmaa P.

Pärna krundil on lubatud maksimaalne hoonete ehitisealune pind 600 m² (millest maksimaalselt 120 m² ärilise otstarbega), põhihoonete maksimaalne planeeritav kõrgus maapinnast kuni 8 m, kõrvalhoonetel kuni 6 m. Detailplaneeringuga määratakse ehitusõigus nii 20-60 m² ehitusteatisel kui üle 60 m² ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kuni 20 m² hooneid (näiteks kuivkäimla, mängumaja kuur jmt) rajada kuni 4.

Juurdepääs katastriüksusele on Metsküla-Meiuste teelt üle erakinnistute kulgeva avalikuks kasutuseks seatud Saare tee (tee nr 4030405) kaudu ning osaliselt eratee kaudu. Eratee osas on sõlmitud teeservituudilepingud Pärna kinnistu nr 595934 kasuks kinnistule nr 849334 Saare katastriüksuse (katastritunnus 71401:001:0199) osas ja kinnistule nr 1262734 Turu katastriüksuse (katastritunnus 40301:001:0112) osas. Pihlaka (katastritunnus 40301:001:0008) katastriüksust läbiva eratee osas on teeservituudi leping veel sõlmimata. Parkimine lahendatakse krundi piires.

Piirdeid on lubatud rajada ainult ümber õueala. Karjatamise eesmärgil võib piirdeid rajada kogu planeeringuala ulatuses. Planeeritud Pärna krunt on osaliselt kaetud metsaga ning Uue-Pärna krunt on enamuses osas metsamaa. Vastavalt üldplaneeringule ei tohiks raided ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust.

Pärna katastriüksuse omanik on sõlminud liitumislepingu, elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb rajada maakaabliga. Pärna krundil on olemasolev puurkaev ja rajatud on biopuhasti koos immutuspeenraga. Omapuhasti on rajatud ehitusloata ja tuleb seadustada.

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

Detailplaneering algatati tulenevalt planeerimiseseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga.

Detailplaneeringu algatamise vajadus tulenes 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. Käesoleva Pärna II detailplaneeringuga on katusekaldeks määratud 20-45 kraadi.

Planeeringuga soovitakse katastriüksuse jagamist kaheks krundiks ja 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 (kuni 20%). 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 puhkehaljasmaa 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 puhke-eesmärgiga hajaasustuse piirkonda sobituksid. Kaaluda saaks ärimaa sihtotstarbe määramist väheses osas.

Üldplaneeringus näidatud ehitusalad on mõeldud väikeelamute ja suvemajade rajamiseks. Ärimaa on üldplaneeringus määratud Soela sadama ja maantee vahelisele alale. Detailplaneeringuga on kasutusotstarbeks kuni 20% ulatuses määratud majutushoonete maa. Majutushoonete all on eelkõige mõeldud eluruumide väljarentimist ja kodumajutust. Lähtuvalt sellest ei teki majutushoonete kasutusotstarbe määramisel olulist mõju ümbruskonnale, samuti ei suurene liikluskoormus rohkem kui ühe elamukrundi kasutusevõtt seda eeldab.

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

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel 08.01.2025, maakonnalehes Saarte Hääl 25.01.2025 ja vallalehes Saaremaa Teataja 23.01.2025. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati 08.01.2025 teade nr 2404833 ja planeeringuala naabreid teavitati 09.01.2025 kirjaga nr 5-2/144-1.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 07.05.2025 kirjaga nr 5-2/2830-1 ja ametiasutustele kooskõlastamiseks 07.05.2025 kirjaga nr 5-2/2828-1. Määratud tähtajaks avaldas üks piirkonna naabritest arvamust (kiri registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 07.05.2025 nr 5-2/1638-3), kus tõi välja ebatäpsusi situatsiooniskeemil asuvate eratee ja sidekaabli asukohtade osas. Detailplaneeringut korrigeeriti esitatud märkuste osas ning isikule vastati 22.05.2025 kirjaga nr 5-2/1638-4.

Lisaks esitas seisukoha Keskkonnaamet 22.05.2025 kirjaga nr 6-2/25/9267-2, kus toob välja, et detailplaneeringu seletuskirja ptk-s 8.1 on kirjas: „Planeeringualal on II kategooria linnuliigi pesitsuskoht. Lähtuvalt sellest tuleb mürarikkad tegevused kavandada ja teostada väljaspool lindude pesitsusaega“, täpsustatakse, et õige termin on „II kaitsekategooria“ mitte „II kategooria“. Eelpoolnimetatud ebatäpsus korrigeeriti detailplaneeringus. Lisaks käsitles Keskkonnaameti kiri: *Pärna kinnistule on rajatud elamu, juurdepääsutee (osaliselt paikneb kõrval asuval Kalju kinnistul), biopuhasti koos imbpeenraga, vee- ja kanalisatsioonitorud, elektrikaablid ning puurkaev (PRK0072613). Neist ehituskeeluvööndisse on rajatud omapuhasti ja imbsüsteem. Omapuhasti on rajatud ehitusloata ja tuleb seadustada. Looduskaitseaduse §*

38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule- ja rajatisele. Eelnev informatsioon on võetud teadmiseks.

Päästeamet kooskõlastas 22.05.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/170-2 detailplaneeringu. Lisaks on planeeringulahenduse koostamisel tehtud koostööd Telia Eesti AS-ga (13.03.2025 kooskõlastus nr 39515611).

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. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Pärna katastriüksuse jagamine kaheks katastriüksuseks. Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarbe määramisel.
3. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus.
Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
Ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Enne ehitusloa väljastamist peavad olema sõlmitud teeservituudi ning vee- ja kanalisatsiooniühenduste servituudi lepingud.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoonetele kasutuslubade väljastamise tingimuseks on hooned teenindavate insenertehniliste rajatiste (va side) rajamine ja kasutusele võtmine.
Olemasoleva sidekaabli kaitsevööndis tehtavad tööd tuleb kooskõlastada Telia järelvalvega.

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 Pammana külas Pärna II detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 040125, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks, katastriüksuse jagamine kaheks ning osaliselt ärimaa sihtotstarbe kaalumise puhkemajade püstitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

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