



OTSUS

Kuressaare

21. juuni 2018 nr 1-3/75

Mäebe küla Ranniku detailplaneeringu kehtestamine

Mäebe küla Ranniku detailplaneering algatati Torgu Vallavolikogu 07.03.2014 otsusega nr 1-1/6. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, maaüksuse jagamine, tehnovõrkude, servituutide ja juurdepääsu asukoha määramine. Planeeringuala suuruseks on ca 4,5 ha.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu (edaspidi üldplaneering) põhimõtetega. Vastavalt üldplaneeringule nähakse elamuehitist ette eelkõige ajalooliste talukohtade algetes asukohtades. Kuna ajaloolise talukoha taastamiseks tuleb vähendada ranna ehituskeeluvööndit, on Ranniku detailplaneering üldplaneeringut muutev. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit hoonestatava ala ja juurdepääsutee piires.

Detailplaneeringu eesmärgiks on taastada Ranniku kinnistul ajalooline talukoht. Vastavalt detailplaneeringule kavandatakse Ranniku maaüksusele püstitada elamu ja kuni kolm abihoonet. Olemasolev Ranniku katastriüksus jagatakse kaheks, milledest planeeringujärgsele Ranniku 1 elamumaa sihtotstarbega krundile rajatakse hoonestus ning hoonestamata Ranniku 2 maaüksusele määratakse sihtotstarbeks maatulundusmaa. Planeeringujärgsele Ranniku 1 krundile hoonestuse rajamiseks tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestatava ala ja juurdepääsutee piires ca 30 meetrini tavalisest veepiirist vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele. Nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks 30 meetrile tavalisest veepiirist andis Keskkonnaamet 15.05.2017 kirjaga nr 7-13/17/4422-3. Keskkonnaamet on seisukohal, et planeeritav tegevus ei suurenda inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju ning arvestab ranna ja asustuse eripäraga ning ei ole vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega.

Detailplaneeringu menetluse käigus esitati vastuväiteid juurdepääsutee asukoha kohta. Vastuväide puudutab eraomandis oleva Viimsi tee määramist Ranniku kinnistule juurdepääsuks. Saaremaa Vallavolikogu on seisukohal, et olemasoleva Viimsi tee kasutamine Ranniku detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks ei kahjusta oluliselt eratee omanike huvisid, kuna tee kasutamise koormus planeeritava elamu teenindamiseks on väike. Samuti on vallavolikogu seisukohal, et Ranniku kinnistu teenindamiseks ca 1 km pikkune uue juurdepääsu rajamine üle metsamaa ei ole põhjendatud, kuna see koormab keskkonda ja on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega.

Samuti on oluline asjaolu, et Ranniku kinnistu jagati Viimsi kinnistust 2000. aastal. 2002. aastal võõrandati Ranniku kinnistu huvitatud isikule. Kui kinnisasja osalise võõrandamise tagajärjel võõrandatud või allesjäänud osa kaotab ühenduse avalikult kasutatava teega, peab selle osa omanik, mille kaudu ühendus seni toimus, võimaldama teise osa omanikul ühendust pidada oma kinnisasja kaudu asjaõigusseaduse § 156 lg 1 nimetatud tingimustel.

Viimsi tee kasutamiseks puudub käesoleval hetkel ka teistel maaomanikel selle kasutamiseks legaalne õigus. Nii Ranniku kinnistu omanik kui vastuväite esitajad peavad Viimsi tee kui eratee kasutamise osas sõlmima eraõiguslikud kokkulepped teiste maaomanikega. Maaomanikul on õigus pääseda oma kinnistule ja kui kokkuleppeid ei saavutata, määrab vastavalt asjaõigusseaduse § 156 lõikele 1 juurdepääsu kohus. Seega on planeerimisseaduse mõistes täidetud detailplaneeringu ülesanded, milledeks on muuhulgas servituutide vajaduse ja juurdepääsu asukoha määramine.

Vastavalt planeerimisseaduse (redaktsiooni kehtivuse lõpp 30.06.2015) § 23 lõikele 2 teostatakse järelevalvet üldplaneeringut muutva detailplaneeringu üle ja juhul, kui avalikul väljapanekul esitatud vastuväidetega ei arvestatud. Saare maavanem nõustus üldplaneeringu muutmise ettepanekuga ja omavalitsuse seisukohtadega vastuväidetega mitte arvestamiseks ning andis detailplaneeringu kehtestamiseks heakskiidu 21.12.2017 kirjaga nr 12-2/17-680-3.

Detailplaneeringu ellurakendamise kava (seletuskirja punkt 8 Planeeringu ellurakendamise põhimõtted) on järgmine:

1. Hoonetele, teedele, tehnorajatistele ehitusprojektide koostamine.
2. Tehnovõrkudega liitumistingimuste (sh väljaehitamise kohustus ja finantseerimine) kokkuleppimine kinnistuomanike poolt tehnovõrkude valdajatega.
3. Ehituslubade taotlemine.
4. Hoonete ehitamiseks vajaliku ehitusloa saamise eelduseks on ehitusluba taotleva krundi teenindamiseks vajalike teede ja tehnorajatiste väljaehitamine liitumispunktideni.
5. Peale hoonete ja rajatiste projektikohast ehitamist ehitistele kasutuslubade taotlemine.

Lähtudes eeltoodust, otsusele lisatud seletuskirjas esitatud kaalutlusi ja põhimotiive ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lõike 1, kuni 30. juunini 2015. a kehtinud planeerimisseaduse § 24 lg 3, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Mäebe külas Ranniku detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 26-0714) eesmärgiga taastada ajalooline taluhoone, määrata ehitusõigus elamute ja abihoonete püstitamiseks ning vähendada ranna ehituskeeluvööndit.
2. Avaldada teade detailplaneeringu kehtestamisest Saaremaa valla veebilehel ja ajalehe „Saarte Hääl“ lisalehes „Saaremaa Teataja“ 30 päeva jooksul kehtestamise päevast arvates.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
4. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro
vallavolikogu esimees