



Kuressaare

26.06.2018 nr 2-3/757

Vanamõisa küla Kiti detailplaneeringu kehtestamine

Pihtla Vallavolikogu 25. jaanuari 2017. a otsusega nr 2 algatati detailplaneering Vanamõisa küla Kiti maaüksusel. Planeeringuala asub Saaremaa vallas (endises Pihtla vallas) Vanamõisa külas ja hõlmab Kiti maaüksust (katastriüksuse tunnus 59201:005:0104). Planeeringu eesmärk on maaüksuse jagamine eraldi kinnistuteks, uute kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, igale kinnistule ühe elamu ja kuni kahe abihoone planeerimine ja paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine. Planeeringualuse maaüksuse suurus on 7,65 ha. Detailplaneeringu nimetus on „Vanamõisa küla Kiti mü (59201:005:0104) detailplaneering maaüksuse jagamiseks, maakasutuse sihtotstarbe määramiseks, elamu ja abihoonete rajamiseks“.

Vastavalt detailplaneeringule jagatakse olemasolev kinnistu 7 elamumaa krundiks. Planeeritud elamumaakruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kaks abihoonet. Igale elamukrundile on planeeritud oma puurkaev ning heitvete kogumismahuti.

Juurdepääs Kiti katastriüksusele on Vaivere-Vätta riigimaanteelt nr 21136 ja Vanamõisa-Ennu tee kaudu (nr 5920006). Rajatav tee on avaliku kasutusega.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse ellurakendamine toimub vastavalt Kiti detailplaneeringu seletuskirja punktile 9:

1. Kiti katastriüksuse jagamine 7 (seitse) elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks.
2. Servituutide seadmine (isiklik kasutusõigus Saaremaa Vallavalitsusele ja Elektrilevile, juurdepääsuservituudid kruntidele ning punktis nr 5 „Servituudid“ nimetatud lähipiirkonnas paiknevatele katastriüksustele).
3. Tehnovõrkude (elektrikaabel kuni liitumispunktideni) ning juurdepääsutee projekteerimine ja rajamine (mh vajalike ehitus- ja hiljem kasutuslubade taotlemine). Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Avalikult kasutatava juurdepääsutee ehitamiseks on vajalik taotleda ehitusluba ja kasutusluba enne hoonetele ehituslubade taotlemist. Tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee rajamine toimub arendaja kulul.
4. Tuletõrje veemahuti ja tuletõrje veevõtukohta projekteerimine ja rajamine.
5. Elamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamine, ehituslubade/-teatiste taotlemine.
6. Elamu ja abihoonete ehitus.
7. Hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Vastavalt Pihtla valla rannaalade üldplaneeringule (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) asub planeeringuala väljaspool planeeringulahendusena toodud maakasutuse reserveeringualasid ning seeläbi on sellel alal sihtotstarbe muutmine ja määramine võimalik Saaremaa Vallavalitsuse nõusolekul. Pihtla vallas on üldplaneeringu kohaselt rannaalal elamuehituses põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste

biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohase kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku piirkonnas (Vätta poolsaare maastik). Üldplaneeringu kohaselt peab elamute omavaheline kaugus olema minimaalselt 100 meetrit, krundi hoonestamine on lubatud minimaalselt 5 meetri kaugusele kinnisasja piirist ja ehitusõigusega elamukrundi suurus võib olla minimaalselt 1 ha. Kuna planeeritavad krundi suurused on üle 1 ha, hoonestusalad on planeeritud 5 m kaugusele kinnisasja piirist ning planeeringuala edaspidisel hoonestamisel on hoonestusala sees võimalik hoonete asukohti planeerida nii, et tagatud oleks minimaalne elamute vaheline kaugus, on käesolev detailplaneering kooskõlas üldplaneeringuga.

Kiti detailplaneering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele. Detailplaneering on saanud kooskõlastuse Päästeametilt 31.10.2017 kirjaga nr 7.2-3.4/21162-2 ja Maanteeametilt 23.03.2018 kirjaga nr 15-2/18/10956-2. Keskkonnaamet tagastas 02.08.2017 kirjaga nr 6-2/17/8673-2 detailplaneeringu, kuna Keskkonnaametil puudus õiguslik alus detailplaneeringu kooskõlastamiseks.

Kiti detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavalitsuse 28.11.2017 korraldusega nr 95. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus Saaremaa valla veebilehel ning Pihtla Vallavalitsuse ruumides alates 18.12.2017 kuni 05.01.2018. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 15.01.2018 kell 14.00 Pihtla teenuskeskuse ruumides (endine Pihtla vallamaja). Avaliku väljapaneku ega avaliku arutelu jooksul detailplaneeringu lahenduse kohta märkuseid ega ettepanekuid ei esitatud.

Kiti detailplaneeringu kohase avaliku kasutusega juurdepääsutee, elektrikaabli, tuletõrje veemahuti ja tuletõrje veevõtukohta väljaehitamiseks sõlmiti huvitatud isikuga 14.02.2018 haldusleping nr 2-7.7/96-1, mida muudeti 19.06.2018 lepingu lisaga nr 1.

Planeeritud maa-ala lähiümbrus on hoonestatud ühepereelamutega, mistõttu sobib senini sihtotstarbelise kasutusega olnud maa hoonestamine ühepereelamutega lähiümbruse maakasutusega. Detailplaneeringus seatud tingimuste järgmine loob eeldused tervikliku ja hea elukeskkonna tekkeks ning tagab hajaasustusse sobiva ruumilise arengu.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks korralduse lisatud seletuskirjas esitatud kaalutlusi ja põhimotiive, kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Kehtestada Vanamõisa külas Kiti detailplaneering (DP Projektbüroo töö nr T-04-17-DP), millega on ette nähtud moodustada 7 elamumaa sihtotstarbega krunti ja määrata igale krundile ehitusõigus 1 elamu ja 2 abihoone ehitamiseks.
2. Detailplaneeringukohase avalikult kasutatava juurdepääsutee, elektrikaabli, tuletõrje veemahuti ja tuletõrje veevõtukohta väljaehitamine tagatakse vastavalt 14.02.2018 sõlmitud halduslepingule nr 2-7.7/96-1 ja selle 19.06.2018 sõlmitud lisa 1-le.
3. Saaremaa Vallavalitsusel on õigus tunnistada detailplaneering kehtetuks või keelduda detailplaneeringualal uute ehituslubade andmisest, kui detailplaneeringust huvitatud isik ei ole Saaremaa Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel 14.02.2018 sõlmitud halduslepingus nr 2-7.7/96-1 määratud tähtajaks täitnud halduslepinguga planeerimisseaduse § 131 lõike 2 kohaselt võetud kohustusi. Nimetatud tingimus kehtib ka isikute suhtes, kes omandavad detailplaneeringu alal asuva kinnisasja pärast detailplaneeringu kehtestamist.
4. Avaldada korraldus Saarte Hääle lisalehes Saaremaa Teataja, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja valla veebilehel.

5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast.

/allkirjastatud digitaalselt/

Madis Kallas
vallavanem

/allkirjastatud digitaalselt/

Liis Lepik
vallasekretär

Lisa: seletuskiri

Seletuskiri

Saaremaa Vallavalitsuse korralduse „Vanamõisa küla Kiti detailplaneeringu kehtestamine“ juurde

Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega kehtestatakse Vanamõisa küla Kiti detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr T-04-17-DP). Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks, maaüksuse jagamine, sihtotstarvete ja liikluskorralduse määramine, tehnovõrkude lahendamine ning keskkonnatingimuste seadmine. Planeeringuala suurus on ca 7,56 ha.

1. Olemasolev olukord

Planeeringualaks on Saare maakonnas Saaremaa vallas Vanamõisa külas olev Kiti katastriüksus (katastriüksuse katastritunnus 59201:005:0104, sihtotstarve maatulundusmaa, pindala 7,56 ha). Olemasolevad ehitised puuduvad. Katastriüksus asub osaliselt Vaivere-Vätta tee kaitsevööndis. Planeeritud maa-ala kohta ei ole varem kehtestatud detailplaneeringut.

2. Vastavus Pihla valla rannaalade üldplaneeringule

Vastavalt Pihla Vallavolikogu poolt 13.10.2005 määrusega nr 6 kehtestatud Pihla valla rannaalade üldplaneeringule (edaspidi üldplaneering) asub planeeringuala väljaspool planeeringulahendusena toodud maakasutuse reserveeringualasid ning seeläbi on sellel alal sihtotstarbe muutmine ja määramine võimalik Saaremaa Vallavalitsuse nõusolekul. Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohase kohaliku tähtsusega väärtusliku maastiku piirkonnas (Vätta poolsaare maastik). Üldplaneeringu kohaselt peab elamute omavaheline kaugus olema minimaalselt 100 meetrit, krundi hoonestamine on lubatud minimaalselt 5 meetri kaugusele kinnisasja piirist. Ehitusõigusega elamukrundi suurus võib olla minimaalselt 1 ha. Kuna planeeringualale on tagatud aastaringne juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt ning krundi suurused on üle 1 ha, on käesolev detailplaneering kooskõlas üldplaneeringuga.

3. Detailplaneeringuga kavandatu

Vastavalt detailplaneeringu lahendusele jagatakse olemasolev Kiti katastriüksus seitsmeks elamumaa krundiks. Planeeritavatele elamumaakruntidele on lubatud ehitada üks elamu ja kuni kaks abihoonet (sh alla 20 m² suuruse ehitisaluse pinnaga hooned). Elamud rajatakse kuni 2-korruselisena, katuseharja absoluutkõrgus maapinnast on 8,5 m. Abihooned rajatakse ühe korruselisena, katuseharja suurim lubatud absoluutkõrgus maapinnast võib olla kuni 5 m. Hoonete välisilme kujundamisel arvestada sobivust piirkonnaga, piirkonnas olemasoleva ja kavandatud hoonestusega ning kohaliku omapära ja materjalidega.

Juurdepääs planeeritud kruntidele on kohalikult kõrvalmaanteelt Vaivere-Vätta teelt ja avaliku kasutusega kohalikult Vanamõisa-Ennu teelt. Planeeritud juurdepääsutee on avaliku kasutusega. Planeeritavate elamute veevarustus lahendatakse individuaalpuurkaevude baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m. Reovesi kogutakse kogumismahutisse, kuna planeeringuala

asub kaitsmata põhjaveega alal. Kogumismahuti sanitaarkaitsevöönd on 5 meetrit ja paigaldada on lubatud ainult sertifitseeritud ja/või CE märgisega reoveemahuteid. Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Soojatootmiseks kasutada looduslikke ja taastuvaid energiaallikaid (puit, õhksoojuspump, päikesepaneelid jne).

Detailplaneeringuga ellurakendamise kava (detailplaneeringu seletuskirja peatükk 9 „Planeeringu elluviimine“) on järgmine:

1. Kiti katastriüksuse jagamine 7 (seitse) elumumaa sihtotstarbega sihtotstarbega katastriüksuseks.
2. Servituutide seadmine (isiklik kasutusõigus Saaremaa Vallavalitsusele ja Elektrilevile, juurdepääsuservituudid kruntidele ning punktis nr 5 „Servituudid“ nimetatud lähipiirkonnas paiknevatele katastriüksustele).
3. Tehnovõrkude (elektrikaabel kuni liitumispunktideni) ning juurdepääsutee projekteerimine ja rajamine (mh vajalike ehitus- ja hiljem kasutuslubade taotlemine). Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Avalikult kasutatava juurdepääsutee ehitamiseks on vajalik taotleda ehitusluba ja kasutusluba enne hoonetele ehituslubade taotlemist. Tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee rajamine toimub arendaja kulul.
4. Tuletõrje veemahuti ja tuletõrje veevõtukohta projekteerimine ja rajamine.
5. Elamu ja abihoonete ehitusprojekti koostamine, ehituslubade/-teatiste taotlemine.
6. Elamu ja abihoonete ehitus;
7. Hoonetele kasutuslubade taotlemine.

4. Detailplaneeringu menetlus

Huvitatud isik esitas Pihtla Vallavalitsusele 12.01.2017 taotluse Kiti katastriüksusel detailplaneeringu algatamiseks. Pihtla Vallavolikogu algatas detailplaneeringu 25.01.2017 otsusega nr 2. Pihtla Vallavalitsuse 06.02.2017 korraldusega nr 24 jäeti algatamata Kiti detailplaneeringu keskkonnamõju strateegiline hindamine.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punktides 5 ja 10 nimetatud asutustega.

Kiti detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavalitsuse 28.11.2017 korraldusega nr 95. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus Saaremaa valla veebilehel ning Pihtla Vallavalitsuse ruumides alates 18.12.2017 kuni 05.01.2018. Avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 15.01.2018 kell 14.00 Pihtla teenuskeskuse ruumides (endine Pihtla vallamaja). Avaliku väljapaneku ega avaliku arutelu jooksul detailplaneeringu lahenduse kohta märkuseid ega ettepanekuid ei esitatud, avalikust arutelust osavõtjaid ei olnud.

Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et Kiti detailplaneeringu kehtestamine ei riiva kolmandate isikute huve. Arvestatud on kehtivaid seadusi, õigusakte ja üldplaneeringut. Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiumbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Koostaja: Kätlin Kallas, planeeringuspetsialist