



OTSUS

Kuressaare

20. detsember 2018 nr 1-3/119

Saikla küla Lapi detailplaneeringu kehtestamine

Lapi detailplaneering algatati Orissaare Vallavolikogu 28.04.2017. a otsusega nr 155 ja Orissaare Vallavolikogu 15.06.2017. a otsusega nr 175 suurendati detailplaneeringu ala.

Planeeringuala asub Saaremaa vallas (endises Orissaare vallas) Saikla külas ja hõlmab Lapi (55001:001:0958), Kõrtsi (55001:006:0561), Saikla veski (55001:006:0244) ning Puidukoja (55001:006:0475) katastriüksusi. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuste liitmine üheks katastriüksuseks ning sihtotstarbe muutmine; reformimata riigimaa (Parkla) taotlemine eraomandisse, selle liitmine Puidukoja kinnistuga, ehitusõiguse määramine ning juurdepääsutee ja liikumisvõimaluste määramine. Detailplaneeringuga muudetakse Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13 kehtestatud Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringut, kuna planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on üldplaneeringus maatulundusmaa ja ala asub väärtuslikul põllumaal.

Planeeritavale tootmis- ja ärimaakrundile on lubatud ehitada kokku 16 hoonet. Maksimaalne ehitisealune pind krundil on 12000 m². Hooned võivad olla kuni kahekorruselised, katuseharja absoluutkõrgus maapinnast 9 m. Hoonestusalale Lapi katastriüksusel planeeritakse ehitada laohooned valmistoodangu ladustamiseks. Samuti ladustatakse tootmiseks vajalik saematerjal. Planeeritavate platside katendiks on killustik. Platsid projekteeritakse ehitusprojektide koosseisus vastavalt hoonestusele.

Juurdepääs alale on Saikla-Tumala teelt nr 21147. Lapi katastriüksusele on planeeritud ühesuunaline sõidutee Lapi katastriüksust läbivalt ning 21147 Saikla – Tumala teelt. Parkimine lahendatakse krundisisiselt.

Alal on tagatud elektri-, side-, vee- ja kanalisatsioonivarustus. Uusi liitumispunkte ning vee- ja kanalisatsioonitorustikke ei planeerita. Ehitatavad hooned on laohooned ning puudub vajadus vee- ja kanalisatsiooniühenduste loomiseks. Kahe olemasoleva hoone veevarustus on tagatud Puidukoja kinnistul paiknevast pumbamajast. Ühe tootmishoone reovesi kogutakse mahutitesse, teisel tootmishoonel reovett ei teki.

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse ellurakendamine toimub vastavalt Lapi detailplaneeringu seletuskirja punktile 5:

1. Olemasolevate Lapi, Saikla veski, Kõrtsi ning Puidukoja katastriüksuste liitmine üheks katastriüksuseks nimetusega Puidukoja. Reformimata riigimaaast katastriüksuse moodustamine ja selle liitmine Puidukoja katastriüksusega.
2. Juurdepääsuteede rajamine.
3. Hoonete ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlus.
4. Hoone ehitus.
5. Kasutusloa taotlus.

Vastavalt Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13 kehtestatud Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringule (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) on planeeringuala

maakasutuse juhtotstarbeks maatulundusmaa ja ala asub väärtuslikul põllumaal, mida üldplaneeringu tingimuste alusel üldjuhul ei hoonestata. Detailplaneeringuga muudetakse maa juhtotstarbeks tootmismaa ning alale antakse ehitusõigus tootmis- ja laohoonete ehitamiseks.

Planeeringuala piirneb üldplaneeringus määratud Saikla tootmisalaga ning planeeringuala vahetus läheduses on nii tootmismaa, ärimaa kui ka maatulundusmaa maaüksusi. Olemasoleva ettevõtte laiendamine suurendab tootmismahтусid ja parandab sellega seoses kohaliku piirkonna tööjõuvajadusi. Planeeringualast (Lapi kinnistust) lõuna poole, Kristjani katastriüksusele, mis on samuti üldplaneeringu kohaselt väärtuslik põllumaa, on rajatud päikesepaneelide ala. Kristjani katastriüksuse ja riigimaantee vahele jääv Lapi katastriüksus on seega sobilik olemasoleva tootmisettevõtte laiendamiseks nii logistiliselt kui ka maakasutuslikult. Planeeringualast lääne ja lõuna poole asuvad suuremad väärtuslike põllumaade massiivid ja nendes suundades tootmisettevõtte laiendamine ei ole otstarbekas. Arvestades asjaolu, et Lapi katastriüksus asub tootmisalade vahetus läheduses ja ei ole põllumaana kasutuses, tehakse detailplaneeringus ettepanek lubada Lapi katastriüksusele, kui väärtuslikule põllumaale tootmis- ja äriotstarbelise hoonestuse rajamist.

Lapi detailplaneering vastab seadustele ja muudele õigusaktidele. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Elektrilevi OÜ 06.03.2018, Päästeamet 28.11.2017, kirjaga nr 7.2- 3.4/18574-4, Maa-amet 08.11.2017, kirjaga nr 6-3/17/15574-4 ja Maanteeamet 20.10.2017, kirjaga nr 15-2/17-00012/643. Keskkonnaamet on 17.10.2017 kirjaga nr 6- 2/17/6234-3 tagastanud detailplaneeringu, kuna detailplaneeringu ala ei asu hoiualal ega kaitsealal, alal ei ole looduskaitsealuseid üksikobjekte ning Orissaare Vallavalitsus ei ole oma kirjas põhjendanud koostöö tegemise ja planeeringu kooskõlastamise vajadust, seega ei ole Keskkonnaametil Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 punkti 2 kohaselt detailplaneeringu kooskõlastamiseks alust.

Saaremaa Vallavalitsus palus 23.05.2018 kirjaga nr 5-2/3287-1 Rahandusministeeriumil planeerimisseaduse § 142 lõike 4 alusel määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Rahandusministeerium oma 25.06.2018 kirjas nr 14-11/4222-2 määras detailplaneeringule täiendavad kooskõlastused Põllumajandusameti ja Maaeluministeeriumiga, kuna planeeringuala hõlmab eeldatavat väärtuslikku põllumajandusmaad. Maaeluministeerium kooskõlastas detailplaneeringu 04.09.2018 kirjaga nr 4.1-3/4018-1 ning Põllumajandusameti Saare Keskus 05.09.2018 kirjaga nr 14.5-1/1202-1.

Lapi detailplaneeringu on Saaremaa Vallavalitsus oma 05.12.2017 korraldusega nr 137 vastu võtnud ning korraldanud avaliku väljapaneku 21. detsembrist 2017 kuni 22. jaanuarini 2018. Avalikust väljapanekust teavitati kirjalikult planeeringuala naaberkinnistute omanikke, kuid Kristjani katastriüksuse (katastriüksuse tunnus 55001:001:0957) puhul saadeti teavituskiri ekslikult eelmisele omanikule. Kristjani katastriüksuse omanik sai detailplaneeringu avalikustamisest teada ja saatis avaliku väljapaneku jooksul oma ettepanekud ja märkused Saaremaa Vallavalitsusele 23.01.2018 e-kirjaga. Märkuste alusel on detailplaneeringu lahendust korrigeeritud. Saaremaa Vallavalitsus saatis 10.08.2018 kirjaga nr 5-2/368-3 detailplaneeringu muutunud lahenduse täiendavalt Kristjani katastriüksuse omanikule arvamuse avaldamiseks. Kirjas määratud tähtjaks omanik detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust ei avaldanud, millest Saaremaa Vallavalitsus järeldab, et omanik ei soovi arvamust avaldada ja on detailplaneeringu lahendusega nõus.

Lapi detailplaneering esitati lähtudes planeerimisseaduse § 90 lõikest 1 ja § 138 lõikest 1 25.09.2018 kirjaga nr 5-2/6256-1 heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. Rahandusministeerium andis 14.11.2018 kirjaga nr 14-11/7404-2 detailplaneeringule heakskiidu.

Lapi detailplaneeringu kohase juurdepääsutee ning vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamiseks sõlmiti huvitatud isikuga 20.11.2018 haldusleping nr 2-7.7/438-1.

Planeeritud maa-ala lähiümbrus on hoonestatud tootmishoonetega, mistõttu sobib senini sihtotstarbelise kasutusega olnud maale tootmisettevõtte laiendamine lähiümbruse maakasutusega. Detailplaneeringus seatud tingimuste järgimine loob eeldused tervikliku ja hea elukeskkonna tekkeks.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 142 lõike 2 ja § 91 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Saikla külas Lapi detailplaneering (DP Projektbüroo töö nr 08-17-DP), mille eesmärgiks on katastriüksuste liitmine üheks katastriüksuseks ning sihtotstarbe muutmine; reformimata riigimaa (Parkla) taotlemine eraomandisse, selle liitmine Puidukoja kinnistuga, ehitusõiguse määramine tootmis- ja laohoonete ehitamiseks ning juurdepääsutee ja liikumisvõimaluste määramine.
2. Detailplaneeringukohase juurdepääsutee, tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamine tagatakse vastavalt 20.11.2018 sõlmitud halduslepingule nr 2-7.7/438-1.
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 20.11.2018 sõlmitud halduslepingus nr 2-7.7/438-1 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 otsus vallalehes Saaremaa Teataja, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja valla veebilehel.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. Otsust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro

vallavolikogu esimees