



OTSUS

Kuressaare

26. aprill 2019 nr 1-3/63

Paraniidi detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsusele on esitatud DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud Paraniidi detailplaneeringu planeerimislahenduse ettepanek vastuvõtmiseks ja avalikule väljapanekule suunamiseks. Paraniidi detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*) on algatatud Orissaare Vallavolikogu 23.03.2017 otsusega nr 149.

Planeeringuala asub Saaremaa vallas (endise Orissaare valla haldusterritooriumil) Jaani külas ja hõlmab Paraniidi katastriüksust (katastritunnus 55001:001:0106, pindala 3,23 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu eesmärgiks on üksikelamu ja abihoonete ehitusõiguse ning hoonestusala ja lautrikoha määramine, veevarustuse, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendamine, juurdepääsutee ja liikumisvõimaluse määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks 70 meetrini veepiirist.

Detailplaneeringuga muudetakse Paraniidi katastriüksuse sihtotstarve elamumaaks. Katastriüksusele on planeeritud hoonestusala ja ehitusõigus 1 põhihoone ja 2 abihoone ehitamiseks suurima lubatud ehitusaluse pinnaga 250 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on põhihoonel 8 m (2 korrust) ja abihoonel 5 m (1 korrus).

Juurdepääs planeeringualale Paraniidi katastriüksusele on olemasoleva mahasõidu kaudu Orissaare-Leisi-Mustjala (riigimaantee nr 21129) teelt. Juurdepääsuteena hoonestusalale kasutatakse olemasoleva pinnaste trassi ja tee rajatakse kruusakattega. Parkimine toimub hoonestusalal kruusakattega parkimisplatsil. Olemasoleva mahasõidu kaudu peab olema tagatud juurdepääs ka piirnevale Ranna katastriüksusele (katastritunnus 55001:001:0132), milleks näeb detailplaneering ette juurdepääsu servituudi seadmise vajaduse Paraniidi kinnistule Ranna kinnistu kasuks. Servituut tuleb seada enne mistahes hoonele ehitusloa väljastamist. Juurdepääsuteed on lubatud kasutada jalgsi, kergliiklusvahendiga või sõiduautoga ööpäevaringselt.

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse individuaalse salvkaevu baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m. Reovete kanaliseerimiseks näeb detailplaneeringu põhilahendus ette kogumismahutit mahtuvusega minimaalselt 8 m³. Kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal, siis omapuhasti ja imbsüsteemi rajamine eeldab reoveekäitluse eksperthinnangu koostamist ja kinnistu geoloogiliste tingimuste väljaselgitamist.

Planeeringualal kehtib Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (edaspidi nimetatud *osaüldplaneering*), kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on maatulundusmaa ja ehituskeeluvööndi ulatuseks 200 m merepiirist. Paraniidi detailplaneeringuga soovitakse vähendada ranna ehituskeeluvööndit ja muuta katastriüksuse sihtotstarvet elamumaaks, seega on detailplaneering planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 142 lõike 1 punkti 1 ja looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt üldplaneeringuga vastuolus ja menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Muudatus ei põhjusta olulist ruumilist mõju, kuna lähipiirkonnas (Rämmi katastriüksusel, katastritunnus 55001:001:0366 ja Koduranna katastriüksusel, katastritunnus 55001:001:0107) on olemasolev hoonestus.

Saaremaa Vallavalitsus palus 08.03.2018 kirjaga nr 5-2/1154-4 Rahandusministeeriumil määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb üldplaneeringu koostamisse kaasata. Rahandusministeerium 17.04.2018 kirjas nr 14-11/2010-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavalt asutusi ja isikuid, kellega tuleb Paraniidi detailplaneeringu koostamisel koostööd teha.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 2 ja § 82 korraldas Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajavahemikul 09.04 kuni 09.05.2018. Detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust, avalikust arutelust ja võimalusest arvamuse avaldamiseks teavitati menetlusosalisi 22.03.2018 kirjaga nr 5-2/1694-1 ja 23.03.2018 kirjaga nr 5-2/1694-2. Samuti oli avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu teade Saaremaa valla kodulehel (www.saaremaavald.ee), Saaremaa valla infolehes Saaremaa Teataja ja ajalehes Saarte Hääls ilmumise teade 05.04.2018.

Detailplaneeringu materjalidega oli võimalik tutvuda paberkanalil Saaremaa vallamajas (aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare, kontaktisik Kätlin Kallas, katlin.kallas@saaremaavald.ee, 452 5094) ning elektrooniliselt valla kodulehel (<https://www.saaremaavald.ee/detailplaneeringu-eskiisi-avalik-valjapanek>).

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku jooksul esitasid 21.04.2018 detailplaneeringulahenduse kohta märkused naaberkatastriüksuse Ranna omanikud, millele Saaremaa Vallavalitsus vastas 30.05.2018 kirjaga nr 5-2/1694-5. Kirjas tehti ettepanek vähendada osaüldplaneeringus toodud elamutevahelist miinimumkaugust, laiendada planeeringuala ka Ranna katastriüksusele ning lahendada juurdepääs Ranna katastriüksusel mitte olemasoleva mahasõidu ja servituudiga Paraniidi katastriüksusel, vaid planeerida mahasõit ka Ranna katastriüksusele. Saaremaa Vallavalitsus leidis oma vastuskirjas, et elamutevahelist miinimumkaugust on võimalik vähendada Ranna katastriüksuse detailplaneeringuga, kui sinna soovitakse elamuid planeerida ning Ranna katastriüksuse liitmine planeeringualaga ei ole põhjendatud. Saaremaa Vallavalitsus küsis 30.05.2018 kirjaga nr 5-2/1154-8 Maanteeametilt täiendavat seisukohta mahasõidu rajamise võimalikkuse kohta Ranna katastriüksusel. Maanteeamet vastas 21.06.2018 kirjas nr 15-2/18/9881-5, et täiendava mahasõidu rajamine Ranna katastriüksusele ei ole vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisale „Maantee projekteeerimisnormid“ võimalik ning Maanteeameti seisukohalt on olemasoleva mahasõidu kasutamine ja servituudi seadmine sobilik ning vastava lahenduse on Maanteeamet ka oma 23.03.2018 kirjaga nr 15-2/18/9881-2 kooskõlastanud. Seega lahendatakse juurdepääs Ranna katastriüksusele olemasoleva mahasõidu ja servituudi kaudu.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik arutelu toimus 17.05.2018 kell 15.00 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10. Arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused:

1. Maanteeametilt 23.03.2018 kiri nr 15-2/18/9881-2.
2. Päästeametilt 28.02.2018 kiri nr 7.2-3.4/3829-1.
3. Keskkonnaametilt 13.03.2019 kiri nr 6-2/19/2267-2.

Elektrilevi OÜ-ga on 2017. aastal sõlmitud liitumisleping nr 250401.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevuse ellurakendamise kava on välja toodud detailplaneeringu seletuskirja punktis 10, mille kohaselt on detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord:

1. Muuta 100% maatulundusmaa sihtotstarve 100% elamumaa sihtotstarbeks.
2. Tehnovõrkude projekteerimine/paigaldamine ning juurdepääsutee rekonstrueerimine. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
3. Tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine.

4. Juurdepääsuservituudi seadmine piirneva Ranna (55001:001:0132) kinnistu kasuks.
5. Hoonetele ehitusprojektide koostamine, ehituslubade taotlemine.
6. Hoonete ehitus.
7. Hoonetele kasutuslubade taotlemine.

Lähtudes eeltoodust, otsuse lisana toodud seletuskirjast ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 142 lõike 2, § 86 ja § 87, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule DP Projektbüroo OÜ poolt koostatud Paraniidi detailplaneering (töö nr 07-17-DP).
2. Otsus jõustub teatavastegemisest.
3. Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul arvates teatavastegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro
volikogu esimees