

SELETUSKIRI

Saaremaa Vallavalitsuse korralduse „Mäe II detailplaneeringu algatamine“ eelnõu juurde

1. Õigusakti vastuvõtmise põhjendused

1.1. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala hõlmab Pulli külas Mäe katastriüksust (katastriüksuse tunnus 55001:001:0799, pindala 14197 m², 100% elamumaa sihtotstarbega).

Juurdepääs planeeringualale Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt nr 21129 mööda erateed läbi Kõstri (55001:001:0481), Panga (55001:001:0211) ja Pulli-Panga (55001:001:0311) katastriüksuste.

Planeeringualaga piirnevad järgmised katastriüksused: Allika (55001:001:0800, 100% elamumaa, ehtisregistri andmetel on katastriüksusel kuur), Veski (55001:001:0077, 100% maatulundusmaa) ja Pulli-Panga (55001:001:0311, 100% maatulundusmaa).

Katastriüksusel asub kiviaed, männimets ja pinnastee.

Mereäärne osa katastriüksusest asub Väikese väina hoiualal.

1.2. Kehtiv üldplaneering

Alal on Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Mäe katastriüksus reserveeritud elamualal ja detailplaneeringu kohustusega alal. Üldplaneeringuga on Pulli külas planeeritud elamuala rannaosal vähendatud Läänemere ranna ehituskeeluvööndit ja määratud ehituskeeluvööndi ulatuseks kuni teeni.

Üldplaneeringus määratakse üldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal ehitustingimustena:

1. minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m²;
2. minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel;
3. edaspidi vältida selliste olukordade teket;
4. maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3;
5. hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast;
6. hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m² ;
7. piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m;
8. järgida eesti talurahva arhitektuuri;
9. elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%.

Detailplaneeringu koostamisel on võimalik enamikku eelnimetatud üldplaneeringu nõudeid järgida, kuna krundi suurus on u 1,4 ha ja täiendavat krundi jagamist ei planeerita.

Allika katastriüksusel (katastriüksuse tunnus 55001:001:0800) on käesoleval hetkel ehtisregistri andmetel 1 kuur (ehtisregistri kood 120808773), kuid ortofotolt on tuvastatavad 3 hoonet, neist üks tõenäoliselt elamu. Kehtiva detailplaneeringuga anti ehitusõigus kuni 3 hoone (elamu ja 2 abihoonet) ehitamiseks, elamu maksimaalselt 250 m² ja abihoone maksimaalselt 100 m². Arvestades Allika katastriüksuse olemasolevat hoonestust ei ole üldplaneeringust tulenevat minimaalset vahekaugust Mäe katastriüksusele elamu ehitamisel võimalik järgida. Kuna tegemist on olemasolevate katastriüksustega, Mäe katastriüksust täiendavalt ei jagata ja üldplaneeringu järgi on alal maakasutuse juhtotstarbeks reserveeritud elamumaa, siis leiab

Saaremaa Vallavalitsus, et Mäe katastriüksusel on üldplaneeringuga sätestatud minimaalse naaberkruntide elamute vahelise kauguse vähendamine põhjendatud ja võimalik on algatada üldplaneeringuga kooskõlas olev detailplaneering elamu ehitusõiguse planeerimiseks.

1.3. Kehtiv detailplaneering

Alal on Orissaare Vallavolikogu 21.02.2012 otsusega nr 126 kehtestanud Mäe katastriüksuse detailplaneeringu. Detailplaneeringu eesmärgiks oli Mäe katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse seadmine, servituutide vajaduste määramine, teede, tehnovõrkude ja haljastuse planeerimine. Detailplaneering kehtestati Mäe katastriüksuse osas, mis jääb Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga Pulli külas planeeritud elamuala rannaosal vähendatud ehituskeeluvööndist väljapoole, ehituskeeluvööndit vähendati kuni katastriüksust läbiva pinnasteeni. Detailplaneeringuga anti ehitusõigus kuni 3 hoone (elamu ja 2 abihoonet) ehitamiseks, elamu maksimaalselt 250 m² ja abihoone maksimaalselt 100 m².

2015. aastal on planeeringualaks olnud Mäe katastriüksus jagatud kaheks: Allika (katastriüksuse tunnus 55001:001:0800, pindala 14211 m²) ja Mäe (tunnus 55001:001:0799) katastriüksuseks. Ehitisregistri andmetel asub Allika katastriüksusel kuur ehitisaluse pinnaga 33,7 m², kuid ortofotolt on nähtav, et katastriüksusel on kokku 3 hoonet. Keskkonnaregistri andmetel on Allika katastriüksusel puurkaev PRK0053038, kuid mille andmed samuti ehitisregistris puuduvad.

1.4. Planeeringu lahendusettepanek

Detailplaneeringu eesmärgiks on elamu ja abihoonete planeerimine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

Detailplaneeringu algatamine on vajalik PlanS § 126 lõike 2 alusel tulenevalt üldplaneeringus määratud detailplaneeringukohustusega alast.

Juurdepääs planeeringualale Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt mööda erateed.

Täpsem ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus ning liikluskeem lahendatakse detailplaneeringuga.

1.5. Detailplaneeringu eskiisi menetlus

Huivatud isik esitas 21.06.2019 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse Mäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis kirja nr 5-2/4395-1 all).

Detailplaneeringu algatamise taotlus koos eskiislahendusega vaadati läbi Saaremaa Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakonna ning keskkonnaosakonna poolt.

Saaremaa Vallavalitsus analüüsis detailplaneeringu taotlusega soovitud ehitusõiguse andmist ja elamu planeerimist ümbruskonda ja leidis, et tegevus on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega ja valla arengusuundadega.

08.08.2019 on sõlmitud haldusleping Saaremaa Vallavalitsuse ja huivatud isiku vahel detailplaneeringu rahastamise kokku leppimiseks.

Saaremaa Vallavalitsus saatis 08.08.2019 kirja nr 5-4/5197-1 Allika katastriüksuse omanikule, kus palus tal määratud tähtjaks esitada oma põhjendatud arvamuse detailplaneeringu algatamise kohta. Allika katastriüksuse omanik ei avaldanud kirjas nimetatud tähtjaks arvamust ega palunud tähtaega pikendada.

1.6. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik. KeHJS § 33 lg 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud

määruses nimetatud tegevust või koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või p 3 sätestatud juhul. Mäe II detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks nimetatud KeHJS § 6 lg 2 ega KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruses. Algatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga, kuna moodustatavad elamukrundid vastavad üldplaneeringuga määratud minimaalsele krundi suurusele ja detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringuga määratud maakakasutust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Tulenevalt eelnevast ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega eelhinnangu koostamine ja algatamise kaalumise vajalik.

2. Milliste õigusaktidega on küsimus reguleeritud

Vastavalt PlanS § 128 lg 1 algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018.a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2 alusel on üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu algatamine, koostamise korraldamine, vastuvõtmine ja kehtestamine delegeeritud vallavalitsusele.

3. Milliseid valla õigusakte on vaja kehtetuks tunnistada või muuta antud õigusakti vastuvõtmisel

Õigusakti vastuvõtmisega ei ole vaja õigusakte kehtetuks tunnistada.