



KORRALDUS

Kuressaare

16.04.2024 nr 2-3/388

Kärla alevikus Karujärve tee 25 detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 22.03.2024 nr 5-2/1654-1) detailplaneeringu algatamiseks Kärla alevikus Karujärve tee 25 katastriüksusel (katastritunnus 43301:001:1212, 100% maatulundusmaa, pindala 22 426 m²). Planeeringuala suurus on ca 2,2 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Karujärve tee 25 detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks üksikelamu ja abihoonete ehitamine

A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering ja ehitisregistri andmetel on katastriüksus hoonestamata. Juurdepääs planeeringualale on munitsipaalomandis oleva Raudtee tee T1 katastriüksuse kaudu. Karujärve tee 25 katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 7206 m² looduslik rohumaa, 13 971 m² haritav maa ja 1249 m² muu maa. Planeeringuala piirneb hoonestamata Põldise (katastritunnus 37301:002:0499, maatulundusmaa 100%) ja Rehi (katastritunnus 37301:002:0010, maatulundusmaa 100%) katastriüksustega, riigiomandis oleva 21117 Kärla-Karujärve tee katastriüksusega (katastritunnus 37301:002:0426, transpordimaa 100%) ja munitsipaalomandis oleva 3730112 Raudtee tee T1 (katastritunnus 71401:001:0347, transpordimaa 100%) katastriüksusega ning hoonestatud Karujärve tee 15 katastriüksusega (katastritunnus 37301:001:0906, maatulundusmaa 100%). Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatub planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, maaparandushoivuala ja sideehitise kaitsevöönd.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kärla valla üldplaneering (kehtestatud Kärla Vallavolikogu 21. märtsi 2006. a otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala reserveeritud laohoone maa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on laohoone maa maa-ala, millel paiknevad erinevate tootmisalade laod ja hoidlad (puisteainete- ja kütusehoidlad, külmhooned jm). Lubatud krundi kasutamise sihtotstarbed on tootmishoone maa ja laohoone maa.

Maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve.

Detailplaneeringuga kavandatakse elamu ja abihoonete ehitamist. Üldplaneeringuga on elamumaa juhtotstarbega alale määratud järgmised lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: krundi minimaalne suurus 3000 m², lubatud kuni 3 hoonet, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 15% krundi pindalast, ei tohi halvendada valgustingimusi

naaberkruntidel, tänava maa-alast vähemalt 10 m jätta hoonestamata, soovitavalt säilitada üle 30 cm tüve läbimõõduga puud.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine.

Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse katastriüksusele elamu ja abihoonete ehitamist üldplaneeringuga määratud laohoone maa juhtotstarbega alale, mis on üldplaneeringuga kavandatud tootmis- ja laohoonete ehitamiseks. Kuna maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav (vähemalt 51%) sihtotstarve, siis on võimalik kaaluda üldplaneeringust erinevat maa-ala kasutust kuni 49% ulatuses. Detailplaneeringuga katastriüksuse jagamist ette ei nähta. Elamu ja abihoonete ehitamist kavandatakse väiksemale alale kui poolele katastriüksusele, seega tegemist ei ole valdava maakasutuse muudatusega.

Katastriüksusele on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Planeeringuala asub aleviku piiril, lähiümbruses on ühepereelamutega hoonestatud katastriüksused. Planeeringualast lõunapool asuvate üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega aladel asuvad elamud on planeeringuala piirist ca 30–100 m kaugusel. Tootmishooned asuvad planeeringualast ca 180 m kaugusel. Vallavalitsus on seisukohal, et kavandatav tegevus sobitub piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning tegevus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

Kuna planeeringualale ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, siis küsitakse Transpordiametilt lähteseisukohti, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole praegusel juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 11. aprillil 2024. a lepingu nr 2-7.7/65-1 detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ning Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Algatada Kärla alevikus Karujärve tee 25 detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Karujärve tee 25 detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 2,2 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär