



KORRALDUS

Kuressaare

22.02.2022 nr 2-3/270

Salme alevikus Kuressaare mnt 24 detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 08.12.2021 nr 5-2/6847-1) detailplaneeringu algatamiseks Salme alevikus Kuressaare mnt 24 katastriüksusel. Detailplaneeringuala suurus on ca 1,4 ha ja see hõlmab Salme alevikus Kuressaare mnt 24 katastriüksust (katastritunnus 72101:001:0441, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 13 679 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu nimetus on Kuressaare mnt 24 detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering ning ala on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Kuressaare mnt 24 katastriüksus 558 m² looduslikust rohumaast, 10 034 m² metsamaast ja 3087 m² muust maast. Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Kuressaare mnt 26 (katastritunnus 72101:001:0329) ja Kuressaare mnt 22 (katastritunnus 72101:001:0381) katastriüksustega, transpordimaa sihtotstarbega 77 Kuressaare-Sääre tee (katastritunnus 72101:001:0913) katastriüksusega ja ida poolt merega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, veekogu kallasrada, ranna või kalda veekaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja Kura kurgu hoiuala. Ranna või kalda ehituskeeluvööndi ulatust on üldplaneeringuga vähendatud 50 meetri peale. Planeeringualaga piirneval Kuressaare mnt 26 katastriüksusel on kehtiv detailplaneering.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Salme Vallavolikogu 20. detsembri 2010. a otsusega nr 28 kehtestatud Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala reserveeritud elamumaal. Salme alevik on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Olemasolevatele ja reserveeritavatele elamumaadele võib anda ärimaa kõrvalfunktsiooni puhkemajandusliku ja kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtluse (taluturism jms) eesmärgil. Uute, varem hoonestamata, elamumaade detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude, tuletõrjervee saamise ja haljastuse rajamise võimalus veel hoonestamata, kuid elamumaana reserveeritud naabermaa-aladele. Võimalusel tuleb lahendada kogu maa-ala ühe detailplaneeringuga. Seletuskirja peatükis 3.1.1. on välja toodud detailplaneeringute koostamise tingimused, et krundi minimaalne suurus on 2500 m², hoonete suurim lubatud arv krundil on üldjuhul kuni 5 hoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala määratakse detailplaneeringuga, parkimine toimub reeglina oma krundil, tänavapoolse piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m ja krunt peab olema ühendatud ühisveevarustusse ja -kanalisatsiooni, tehnovõrgud planeerida maa-alustena. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

C. Kaalutlused

Planeeringuala on üldplaneeringuga reserveeritud elamumaaks ja asub tiheasustusalal. Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad elamutega hoonestatud maad, mille suurused on vahemikus 3855 m² kuni 14 549 m². Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et planeeritav hoonestus sobib Salme alevikku arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning planeeritav hoonestusala ei ulatu ehituskeeluvööndisse. Avalduses esitatud eskiislahendusel näidatud juurdepääsutee asukoht muutub tulenevalt Transpordiameti esitatud seisukohtadele. Juurdepääs lahendatakse olemasoleva juurdepääsu asukohast Kuressaare mnt 26 katastriüksuselt, naaberkiinnistu omanik on andnud juurdepääsu kohta nõusoleku.

Maaüksuse idapoolsele osale (katastriüksusele ulatuv mereosa) ulatub vähesel määral Kura kurgu hoiuala, mis ühtlasi kuulub Natura 2000 võrgustikku Kura kurgu linnualana. Samuti ulatub vähesel määral maaüksuse idapoolsele osale II kaitsekategooria linnuliigi, väikeluige (*Cygnus columbianus bewickii*) levikuala. Tegemist on rändepeatusalaga, mis kulgeb rohkem kui 5 km pikkuse alana põhja-lõuna suunaliselt piki rannikumerd. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist reserveeritud elamumaaga, mis paikneb olemasoleval tiheasustusalal, kus inimtegevusest tulenevad mõjud on juba olemasolevad ning tegevused on kavandatud väljapoole ehituskeeluvööndit ehk siis ka väljapoole kaitstavat ala ning väljapoole kaitstava liigi levikuala. Kahe elamu rajamine juba hoonestatud alale ei avalda merekeskkonnale, sh linnustikule, kaasaarvatud väikeluigele, negatiivset mõju. Seda võib eeldada, kuna piirkond on juba hoonestatud ja täiendavate (tavapärase) elamisega seotud hoonete rajamisega mürafoon piirkonnas ei kasva, siinjuures arvestades ka, et tegevus toimub riigimaantee ääres. Mereala kasutamist ei ole ette näha. Lautrite ja paadisildade rajamine tuleb Keskkonnaametiga eraldi kooskõlastada. Lisaks ei ole sellel alal teada lindude pesitsuskohti, seda ala kasutavad toitumiseks peamiselt rändlinnud, kes hoiavad pigem rannikust eemale (arvestades Salme alevikust lähtuvat inimõju). Lähtuvalt eeltoodust ei ole oodata, et detailplaneeringuga kavandatu võiks mõjutada merealal paiknevat kaitstavat ala või rändepeatusala.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks 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 eelhinnang. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhinnangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse 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 vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 03.01.2021 kirjaga nr 5-2/14-1. Planeeringuala külgneb riigimaanteea, millest tulenevalt asub planeeringualal osaliselt teekaitsevöönd. Transpordiamet on väljastanud 13.01.2022 kirjaga nr 7.1-2/21/30409-2 seisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

Kuna katastriüksuse idapoolsele osale (katastriüksusele ulatuv mereosa) ulatub vähesel määral Kura kurgu hoiuala, mis ühtlasi kuulub Natura 2000 võrgustikku Kura kurgu linnualana, esitas Saaremaa Vallavalitsus 11.01.2022 kirjaga nr 5-2/233-1 detailplaneeringu algatamise taotluse koos käesoleva algatamise korralduse eelnõuga Keskkonnaametile seisukoha saamiseks.

Keskkonnaamet oma 10.02.2022 kirjas nr 6-2/22/604-2 nõustub, et eelhinnangu või keskkonnamõju strateegilise hindamine algatamine ei ole eeldatavalt põhjendatud arvestades kavandatud tegevuse olemust, kuid pidas vajalikuks korraldust täiendada selgitusega, miks on mõju kaitstavatele aladele, sh Natura 2000 aladele, välistatud. Täiendus on korraldusse lisatud.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 14.02.2022 lepingu nr 2-7.7/8-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1, § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 124 lõiked 2 ja 10, § 125 lõiked 1 ja 2, § 126 lõike 1, § 128 lõiked 1 ja 5, § 129 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 Salme alevikus Kuressaare mnt 24 detailplaneeringu koostamine eesmärgiga katastriüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kuressaare mnt 24 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,4 ha vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 2.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Kallas
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Aivar Rahno
vallasekretär