



KORRALDUS

Kuressaare

07.02.2023 nr 2-3/148

Salme alevikus Kuressaare mnt 24 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 22. veebruari 2022. a korraldusega nr 2-3/270 algatati Salme alevikus Kuressaare mnt 24 detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurus on ca 1,4 ha ja see hõlmab Salme alevikus Kuressaare mnt 24 katastriüksust (katastritunnus 72101:001:0441). Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga jagatakse katastriüksus kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks, millele on kavandatud 1 elamu ja 2 abihoonet. Kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) maksimaalne ehitisealune pind kokku on 350 m². Elamu lubatud kõrgus on kuni 9 m ja abihoonetel kuni 5 m.

Maa-alale pääseb Kuressaare-Sääre teelt üle Kuressaare mnt 26 katastriüksuse kulgeva tee ja parkimine lahendatakse krundi piires. Piirded on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile. Elektrivarustus tagatakse olemasolevast piirkonna alajaamast. Veevarustus lahendatakse ühise puurkaevu baasil ning kanalisatsioon on kavandatud ühiskanalisatsioonivõrguga liitumisega. Planeeritava ala sademevesi käideldakse omal krundil. Hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimisel, maaküttesüsteemide kasutamisel tuleb rajada küttekontuurid ainult hoonestusaladele või kasutada vertikaalseid soojuspuuraukusid.

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. Üldplaneeringuga on ranna ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud 70 meetrini tavalisest veepiirist. 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, tuletõrjeveree 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 omal krundil, tänavapoolse piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m ja krunt peab olema ühendatud ühisveevarustusse ja -kanalisatsiooni,

tehnovõrgud tuleb planeerida maa-alustena. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 11.03.2022, maakonnalehes Meie Maa 02.03.2022, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 28.02.2022 ja Saaremaa valla kodulehel 28.02.2022 ning planeeringuala naabreid teavitati kirjalikult 01.03.2022 kirjaga nr 5-2/6847-2.

Detailplaneeringu eskiis esitati piirinaabritele ja Rahandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks 06.10.2022 kirjaga nr 5-2/5667-1. Määratud tähtajaks esitas Rahandusministeerium 31.10.2022 kirjaga nr 15-3/8036-2 arvamuse, milles toob välja järgmist:

1. [Rahandusministeerium] *juhib tähelepanu, et Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” lahendus on kantud maakonnaplaneeringusse ja palub detailplaneeringu seletuskirjas viidata vaid maakonnaplaneeringule.*

2. [Rahandusministeerium] *palub täiendada detailplaneeringu seletuskirja peatükki 2.3 „Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid“.*

3. *Vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõikele 7 peab kohaliku omavalitsuse üksus planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale. Planeeringualal asub kallasrada, kuid juurdepääs selleni on määramata planeeringujoonisel ning teema on käsitlemata seletuskirjas. Palub detailplaneeringuga tagada juurdepääs kallasrajale.*

4. *Enne detailplaneeringu vastuvõtmist arvestada Keskkonnaameti ja Transpordiameti poolt esitatud märkustega.*

Saaremaa vald vastas Rahandusministeeriumi arvamusele 30.11.2022 kirjaga nr 5-2/5667-3, et arvamusega on arvestatud ja planeeringulahendust täiendatakse.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (19.10.2022 kooskõlastus nr 3134260918) ja Kuressaare Veevärk AS-ga (planeeringulahendus digitaalselt allkirjastatud 17.01.2023). Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 07.11.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/1207-5 (kooskõlastamine on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2900-2022-2), Transpordiamet 27.10.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/4520-3 ja Keskkonnaamet 14.10.2022 kirjaga nr 6-2/22/604-5. Keskkonnaameti märkuste alusel on detailplaneeringus täpsustatud ehituskeeluvööndi piiri ja sellest tulenevaid nõudeid.

D. Kokkuvõte

Saaremaa vald leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 6 järgmiselt:

1. teostada maakorraldustoimingud – Kuressaare mnt 24 katastriüksuse jagamine kaheks iseseisvaks 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks;
2. moodustatud kinnisasjadele piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine;
3. juurdepääsuteede rajamine ning ühise veevarustuse ja kanalisatsioonitaristu (puurkaev, ühiskanalisatsiooni pumpla koos torustikega) rajamine. Puurkaevu kasutamise seotud notariaalse veekasutuskorra seadmine;
4. põhihoonetele ja/või abihoonetele ning kinnistustisestele tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine ning ehitusloa taotlemine/ehitusteatis esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule;
5. põhihoonete ja abihoonete ehitus, kinnistustiseste tehnovõrkude rajamine;

6. põhihoonetele ja abihoonetele ning kinnistusesetele tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatiste esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Salme alevikus Kuressaare mnt 24 detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo töö nr 02-22-DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)
Aivar Rahno
vallasekretär