



KORRALDUS

Kuressaare

26.09.2023 nr 2-3/1143

Salme alevikus Kuressaare mnt 24 detailplaneeringu kehtestamine

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

Planeeringuala suurus detailplaneeringu algatamisel oli ca 1,4 ha ja see hõlmas Salme alevikus Kuressaare mnt 24 katastriüksust (katastritunnus 72101:001:0441) detailplaneeringu algatamise hetkel kehtinud katastriüksuse piirides. Katastriüksuse piiri on 11.05.2023 muudetud tulenevalt rannajoone korrigeerimisest ja katastriüksuse pindala on nüüd 13 067 m², algatamisel oli 13 679 m². Katastriüksuse piiride korrigeerimisest tulenevalt on planeeringuala suurus nüüd ca 1,3 ha, planeeringuala on nähtav planeeringujoonistelt. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine üksikelamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga jagatakse katastriüksus kaheks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks. Mõlemale krundile on kavandatud 1 elamu ja 2 abihoonet (lisaks võib püstitada hoonestusalale alla 20 m² suuruseid ja alla 5 m kõrguseid abihooned), kokku on kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate hoonete) maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 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. Planeeringualalt tagatakse juurdepääs Kuressaare mnt 22 katastriüksusele. 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. Uute, varem hoonestamata elamumaade detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude, tuletõrjevee saamise ja haljastuse rajamise võimalus veel hoonestamata, kuid elamumaana reserveeritud naabermaa-aladele. 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 ja Saaremaa valla veebilehel 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 tähtjaks esitas Rahandusministeerium 31.10.2022 kirjaga nr 15-3/8036-2 arvamuse, milles toob välja järgmist:

1. Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” lahendus on kantud maakonnaplaneeringusse, seega detailplaneeringu seletuskirjas viidata vaid maakonnaplaneeringule.

2. 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. Detailplaneeringuga palutakse 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.

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 7. veebruari 2023. a korraldusega nr 2-3/148 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Pärast vastuvõtmist ja enne avalikku väljapanekut muudeti planeeringulahendust hoonestusala ja katusekalde osas ning planeeringusse lisati servituudi seadmise vajadus Kuressaare mnt 22 katastriüksuse kasuks, millest tulenevalt saatis vallavalitsus detailplaneeringu 12.05.2023 kirjadega nr 5-2/2925-1 Päästeametile ja nr 5-2/2927-1 Transpordiametile uuesti kooskõlastamiseks. Detailplaneeringu kooskõlastasid Päästeamet 16.05.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/3255-2 ja Transpordiamet 15.05.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/4520-5.

Avalik väljapanek toimus perioodil 08.06.-21.06.2023. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 18.05.2023 kirjaga nr 5-2/3000-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 17.05.2023 valla veebilehel, 25.05.2023 vallalehes Saaremaa Teataja ning 20.05.2023 maakonnalehes Saarte Hääl. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud ja sellest tulenevalt avalikku arutelu ei korraldatud.

13.06.2023 kirjaga nr 6-2/23/10371-2 saatis Keskkonnaamet vallavalitsusele seisukoha naaberkatastriüksuse Kuressaare mnt 22 detailplaneeringu algatamise kohta, milles toodi muu hulgas välja, et Kuressaare mnt 24 planeeringualale on EELISesse kantud 02.10.2022 kaitstava

taime kasvukoht. Detailplaneeringu seletuskirja lisati info kaitstavate taimede kohta ning põhijoonisele kanti taimede asukoht, millest tulenevalt muudeti tee asukohta taimede kasvukohast eemale. Vallavalitsus saatis 23.08.2023 kirjaga nr 5-2/5663-14 täiendatud detailplaneeringu teistkordselt Keskkonnaametile kooskõlastamiseks. Keskkonnaamet oma 06.09.2023 kirjaga nr 6-2/23/10371-5 kooskõlastas planeerimisseaduse § 133 lg 1 ja looduskaitseaduse § 14 lg 1 p 5 alusel Kuressaare mnt 24 detailplaneeringu.

Vallavalitsus on seisukohal, et pärast vastuvõtmist detailplaneeringusse tehtud muudatused ei muutnud detailplaneeringu põhilahendust, mistõttu ei korraldatud uut avalikku väljapanekut.

D. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta arvamusi ei esitatud. 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.

Avalikuks kasutamiseks ette nähtud teid ja rajatisi ei planeerita, mistõttu halduslepingut ei sõlmitud.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 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. Kehtestada 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 teatavastegemisega.

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 korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär