



KORRALDUS

Kuressaare

05.04.2022 nr 2-3/479

Muratsi külas Redika detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 7. märtsil 2022. a nr 5-2/1492-1) detailplaneeringu algatamiseks Muratsi külas Redika katastriüksusel. Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning päikesepaneelide püstitamiseks. Detailplaneeringuala suurus on ca 7,5 ha ja hõlmab Muratsi külas Redika katastriüksust (katastritunnus 27003:003:0253, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 7,48 ha) ja osaliselt Ranna katastriüksust (katastritunnus 43301:001:1170, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) avalikuks kasutuseks seatud teelt mahasõidu osas. Detailplaneeringu nimetus on Redika detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering ning ala on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Redika katastriüksus 1,58 ha looduslikust rohumaast, 0,91 ha metsamaast, 3,19 ha haritavast maast ja 1,80 ha muust maast. Planeeringuala piirneb põhjast hoonestamata Pilliroo (katastritunnus 27003:005:0021) ning hoonestatud Allika tee 13 (katastritunnus 27003:005:0020), Allika tee 3 (katastritunnus 27003:005:0018) ja Allika tee 1 (katastritunnus 27003:005:0019) katastriüksustega, lõunast hoonestamata Nuki (katastritunnus 27003:003:0222) ning hoonestatud Otsa (katastritunnus 27003:003:0052) ja Tinore-Otsa (katastritunnus 27003:003:0036) katastriüksustega, idast hoonestamata Rooniidu (katastritunnus 27003:003:0370), Ranna (katastritunnus 43301:001:1170) ja Rannaallika (katastritunnus 43301:001:1171) katastriüksustega ning läänest hoonestamata Uue-Koordi (katastritunnus 43301:001:0249) katastriüksusega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal osaliselt ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ranna või kalda veekaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd. Ranna või kalda ehituskeeluvööndi ulatust on üldplaneeringuga vähendatud ja olemasoleva Saare teeni 2700142 ei ulatu. Kasti lahe hoiuala piir asub planeeringuala piirist ca 5 m kaugusel.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi nimetatud *ühisplaneering*) asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal ja reserveeritud pereelamute alal. Tulenevalt seletuskirja pt 5.1.2. on detailplaneeringu koostamise kohustus Muratsi küla haldusterritooriumil. Seletuskirja pt 4.3 kohaselt mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktses hoonestusega aladel. Kinnistu jagamiseks mitmeks iseseisvaks katastriüksuseks koostatakse detailplaneering ning kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Haljasmaal antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlblikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel asub planeeringuala osaliselt väärtuslikul põllumaal. Seletuskirja pt 3.10 kohaselt väärtuslikke põllumaid üldjuhul ei hoonestata.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndi ulatus on ühisplaneeringuga vähendatud ja olemasoleva Saare teeni 2700142 ei ulatu.

C. Kaalutlused

Esitatud eskiisi alusel planeeritakse kahe elamu ehitusõigust pereelamute ala juhtfunktsiooniga alale ja ühe elamu ehitamist haljasmaa juhtotstarbega alale. Elamute ehitamine pereelamute ala juhtfunktsiooniga alale on kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga. Lähipiirkonnas on hoonestatud elamu- ja maatulundusmaad ja planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Ühe elamu ehitusõigust planeeritakse haljasmaa juhtotstarbega alale, mis jääb osaliselt väärtuslikule põllumaale. Haljasmaal antakse ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Samas on toodud, et väärtuslikke põllumaid üldjuhul ei hoonestata ja tuleb vältida põldude struktuuri lihtsustamist. Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et nimetatud tingimuse puhul ei ole tegemist keelava asjaoluga, vaid tuleb kaaluda võimalikkust ja sobivust. Kuna planeeritav hoonestusala asub väärtusliku põllumaa servas, tegemist on kitsa sopistusega põllumaa osaga ning piirneb pereelamute ala juhtotstarbe alaga, siis Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga.

Planeeringuala piirneb ida poolses osas Kasti lahe hoiualaga, mis ühtlasi kuulub Natura 2000 võrgustikku Kasti lahe linnu- ja loodusalaena. Planeeringuala eraldab kaitstavast alast Saare tee (nr 2700142). Detailplaneeringuga piirneval hoiualal ei asu keskkonnaregistri andmete kohaselt kaitstavaid taime-, looma- või linnuliike, küll aga on piirkonda, hoiualale jäävale osale, inventeeritud hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüp rannaniidud. Detailplaneeringu ala ega planeeritavad tegevused ei ulatu kaitstava ala territooriumile ning planeeringuga ei kavandata tegevusi, mille mõjud võiksid ulatuda hoiualale või selle kaitse-eesmärgiks seatu elupaigatüüpidele. Samuti on ühisplaneeringu kohaselt tegemist reserveeritud elamumaaga, mis paikneb ühisplaneeringuga määratud tiheasustusosalal, kus inimtegevusest tulenevad mõjud on juba olemasolevad. Planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist inimkoormuse suurenemist kaitsealale, kuna kolme väikeelamu rajamisel piirkonda lisanduv elanike hulk ei ole märkimisväärne.

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 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 29. märtsil 2022. a lepingu nr 2-7.7/76-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja § 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 Muratsi külas Redika detailplaneeringu koostamine, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning päikesepaneelide püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Redika detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 7,50 ha vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 2.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

(digitaalselt allkirjastatud)

Madis Kallas
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)
Aivar Rahno
vallasekretär