



## KORRALDUS

Kuressaare

26.04.2022 nr 2-3/668

### Möldri külas Lauri detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 07.03.2022 nr 5-2/1506-1) detailplaneeringu algatamiseks Möldri külas Lauri katastriüksusel. Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks elamute ja kõrvalhoonete ehitamine. Detailplaneeringuala suurus on 8,40 ha ja see hõlmab Möldri külas Lauri katastriüksust (katastritunnus 72101:001:0473, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 8,40 ha). Detailplaneeringu nimetus on Lauri detailplaneering.

#### A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering ning ala on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Lauri katastriüksus 0,46 ha looduslikust rohumaast, 6,28 ha metsamaast, 0,52 ha haritavast maast ja 1,14 ha muust maast. Planeeringuala piirneb läänest transpordimaa sihtotstarbega 21108 Lõmala-Kaugatoma tee katastriüksusega, kagust hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega Koduneeme (katastritunnus 72101:001:0462) katastriüksusega ja ülejäänud külgedest hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Ranna (katastritunnus 72101:001:0267), Jõpi (katastritunnus 72101:001:0570), Önnerranna (katastritunnus 72101:001:0471) ja Koskla (katastritunnus 72101:001:0866) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal osaliselt ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd, ranna või kalda veekaitsevöönd ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Ranna või kalda ehituskeeluvööndi ulatust on üldplaneeringuga vähendatud Lõmala-Kaugatoma tee telgjooneni.

#### B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Salme Vallavolikogu 22. septembri 2003. a määrusega nr 16 kehtestatud Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringule (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) asub planeeringuala maatulundusmaa ja reserveeritud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Esitatud eskiisi alusel planeeritakse ehitusõigust väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alale. Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele antakse kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon juhul, kui metsaalal asuv elamumaa piirneb ranna alale jääva riigimaanteega.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 8.1.1. tingimustes elamumaade arendamiseks on muu hulgas välja toodud, et ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune ning krundi merega või ranna-alale jääva maanteega külgnev piir ei tohi olla lühem kui 50 meetrit. Eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m. Elamumaade arendamisel ei ole lubatud eluhooneid projekteerida ega ehitada ranna alale jääva või sellega piirneva riigimaantee teekaitsevööndisse (30 m) aladel, kus on vähendatud ehituskeeluvööndit. Elamukruntide rajamisel metsaalale ranna ulatuses tuleb krundil olevast kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80 %. Juhul kui elamumaal ehitusõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike

maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, tuleb koostada detailplaneering ja keskkonnamõju hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõtjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

Ranna või kalda ehituskeeluvööndi ulatust on üldplaneeringuga vähendatud Lõmala-Kaugatoma tee telgjooneni ja planeeringualale see ei ulatu.

### **C. Kaalutlused**

Vastavalt esitatud eskiisile planeeritakse hoonestust reserveeritud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alale. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga. Lähipiirkonnas asuvad hoonestatud maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, lähim hoonestatud katastriüksus piirneb planeeringualaga. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Planeeringuala läänepoolne serv Lõmala-Kaugatoma tee ääres on üldplaneeringuga määratud kui loodusväärtustega ala. Üldplaneeringu kohaselt kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda, asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega. Lauri katastriüksuse läänepoolsele osale ulatub väga kitsas riba loodusväärtustega alast. Valdavalt on loodusväärtustega ala osas tegemist piirkonnale iseloomuliku kauni kadakase alaga. Saaremaa vald leiab, et keskkonnamõju hindamine (sh. keskkonnamõtjude eelhindangu koostamine) ei ole vajalik ja selle võib asendada detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega – üldplaneeringu kohase loodusväärtustega ala piiridega tuleb arvestada planeerimisel, säilitada see osa planeeringust kogu ulatuses olemasolevana ja looduslikuna ning mitte kavandada sinna hoonestust.

Planeeringualast läänepool, üle Lõmala-Kaugatoma tee, asub Riksu ranniku hoiuala, mis ühtlasi kuulub ka Natura 2000 võrgustikku Riksu ranniku linnu- ja loodusala. Piirkonnas on kaitstavale alale inventeeritud kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüübid – rannaniit (1630\*) ja loopealne (6280\*). Planeeringuala ei ulatu kaitstavale alale ning ka muid tegevusi kaitstavale alale ei ole kavandatud. Planeeringuga kavandatavaid hoonestusalasid jääb eraldama Lõmala-Kaugatoma tee ja loodusväärtustega ala riba, mis tuleb säilitada. Samuti tuleb elamukruntide rajamisel metsaalale ranna ulatuses krundil olevast kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80 %. Seetõttu on tagatud puhver planeeringuga kavandatavate hoonestusalade ja kaitstava ala vahel.

Lähtuvalt eeltoodust ei kavandata käesoleva detailplaneeringuga tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga 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 keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõtjude strateegilise hindamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

## D. Kokkuvõte

Planeeringuala külgneb riigimaanteega, millest tulenevalt asub planeeringualal osaliselt teekaitsevöönd. Transpordiamet on väljastanud 22.03.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/5014-2 seisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

Kuna Lauri katastriüksusel asub vähesel määral väärtuslike maastike ala, esitas Saaremaa Vallavalitsus 23.03.2022 kirjaga nr 5-2/1812-1 detailplaneeringu algatamise taotluse koos käesoleva korralduse eelnõuga Keskkonnaametile seisukoha saamiseks. Keskkonnaametil tema 22.04.2022 kirja nr 6-2/22/5621-2 kohaselt puuduvad vastuväited Lauri detailplaneeringu algatamisele ning ettepanekud detailplaneeringu algatamise materjalide täiendamiseks.

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.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 22.04.2022 lepingu nr 2-7.7/109-1 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 Möldri külas Lauri detailplaneeringu koostamine eesmärgiga elamute ja kõrvalhoonete ehitamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Lauri detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks 8,40 ha vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 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)

Madis Kallas  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)  
Aivar Rahno  
vallasekretär