



## KORRALDUS

Kuressaare

30.07.2024 nr 2-3/821

### **Möldri külas Lauri detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Saaremaa Vallavalitsus algatas 26. aprilli 2022. a korraldusega nr 2-3/668 Möldri külas Lauri detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 8,4 ha hõlmab Möldri külas Lauri katastriüksust (katastritunnus 72101:001:0473, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 8,40 ha). Detailplaneeringu eesmärgiks oli detailplaneeringu algatamisel elamute ja kõrvalhoonete ehitamine. Detailplaneeringu koostamise käigus on lisandunud detailplaneeringusse ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks ja selle korraldusega muudetakse detailplaneeringu eesmärki, toodud korralduse resolutiivosas.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Detailplaneeringu alusel moodustatakse kaks katastriüksust. Krundile pos 1 on kavandatud 1 eluhoone ja kuni 3 abihoonet suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kuni 300 m<sup>2</sup>, 7 majutusega seonduvat hoonet suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kuni 210 m<sup>2</sup> (ühe hoone suurus ca 30 m<sup>2</sup>). Krundile pos 2 on kavandatud 1 eluhoone ja kuni 3 abihoonet suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kuni 300 m<sup>2</sup> ning 5 majutusega seonduvat hoonet suurima lubatud ehitisealuse pinnaga kuni 150 m<sup>2</sup> (ühe hoone suurus ca 30 m<sup>2</sup>). Elamute suurim lubatud kõrgus on 8 m, abihoonetel kuni 7 m ja majutushoonetel kuni 4,5 m. Detailplaneeringuga on määratud eraldi hoonestusalad eluhoonetele ja majutushoonetele.

Juurdepääs alale on kavandatud avalikult Lõmala-Kaugatoma riigiteelt. Veevarustuse tagamiseks on mõlemale krundile kavandatud puurkaev. Kanalisatsioonilahenduseks on lubatud paigaldada biopuhasti ja immutada bioloogiliselt puhastatud reovesi pinnasesse, paigalda kogumismahuti või paigaldada septik – immutada mehhaaniliselt puhastatud reovesi pinnasesse. Kruntidele elektrienergia tagamiseks kasutatakse päikeseenergia võimalusi, varutoiteks on sisepõlemismootoriga generaator, kuna lähim alajaam asub ca 1,6 km kaugusel. Kavandatud on tuletõrje veevõtukoht.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringualal kehtib Salme valla ranna-alade osaüldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22. septembri 2003. a määrusega nr 16, edaspidi *üldplaneering*). Üldplaneeringu alusel asub planeeringuala osaliselt reserveeritud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal, osaliselt maatulundusmaal. Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele antakse ärimaa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses ja kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon juhul, kui metsaalal asuv elamumaa piirneb ranna alale jääva riigimaanteega.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 8.1.1. sätestatud 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 keskkonnamõjude 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.

Ärimaa all mõeldakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus-, ja majutushoonete maid, ning büroo-, ja kontorihoonete maid. Ärimaa kõrvalfunktsiooni rakendamisel on kõige olulisemaks kriteeriumiks keskkonnasäästlik majandamine, mis oleks looduskeskkonna suhtes võimalikult väikese koormava efektiga ning eelistatud on puhkemajanduslik teenindus, toitlustamine ja majutusteenus. Kõrvalfunktsiooni rakendamisel elamumaal ei tohi kahjustada ega piirata naaberkinnistute maaomanike ja valdajate huve ega õigusi.

Maatulundusmaa on põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja aretustegevusega seotud maa ning metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa. Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis abihoonet.

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

### **C. Kaalutlused**

Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui elamumaal ehitusõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga. Üldplaneeringuga on määratud planeeringuala läänepoolsesse serva Lõmala-Kaugatoma tee äärde loodusväärtustega ala. Seega on detailplaneeringu koostamise kohustus planeerimisseaduse § 125 lõike 2 alusel, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Detailplaneeringuga planeeritakse enamus hoonestust reserveeritud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alale, osaliselt on hoonestusala määratud maatulundusmaale (krunt 1 ärimaa). Üldplaneeringu kohaselt on maatulundusmaa igale katastriüksusele võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis abihoonet. Ärimaa sihtotstarbe määramist üldplaneeringus maatulundusmaal ei ole käsitletud. Planeeritud ärimaa on kavandatud reserveeritud väikeelamumaaga kokku ja hoonestus moodustab ühtse tervikala. Lähipiirkonnas asuvad hoonestatud maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, lähim hoonestatud katastriüksus piirneb planeeringualaga. Eeltoodust tulenevalt leiab vallavalitsus, et planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning tegevus on kooskõlas üldplaneeringuga.

Kehtiv üldplaneering lubab reserveeritavatele elamumaadele ärimaa kõrvalfunktsiooni 20% ulatuses. Ärimaa kõrvalfunktsiooni rakendamisel on kõige olulisemaks kriteeriumiks keskkonnasäästlik majandamine, mis oleks looduskeskkonna suhtes võimalikult väikese koormava efektiga ning eelistatud on puhkemajanduslik teenindus, toitlustamine ja

majutusteenus. Kõrvalfunktsiooni rakendamisel elamumaal ei tohi kahjustada ega piirata naaberkiinnistute maaomanike ja valdajate huve ega õigusi. Planeeringualale kavandatakse ärimaa kõrvalfunktsiooni puhkemajanduslikul eesmärgil majutushoonete püstitamiseks. Kavandatav ärimaa kõrvalfunktsioon ei koorma looduskeskkonda, kuna kavandatakse väikesemahulisi majutushooneid. Samuti ei kahjusta ega piira ärimaa funktsiooni kavandamine naaberkiinnistuste omanike huve ega õigusi, kuna ei mõjuta naaberkiinnistute maakasutust. Eeltoodust tulenevalt leiab vallavalitsus, et kavandatav ärimaa kõrvalfunktsioon on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega.

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. Vallavalitsus leiab, et keskkonnamõju hindamine (sh. keskkonnamõjude eelhindangu koostamine) ei ole vajalik ja selle võib asendada detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega – üldplaneeringu kohase loodusväärtustega ala piiridega on arvestatud detailplaneeringus, säilitatud on see osa planeeringust kogu ulatuses olemasolevana ja looduslikuna ning hoonestust sinna kavandatud ei ole.

Planeeringualast läänepool, üle Lõmala-Kaugatoma tee, asub Riksu ranniku hoiuala, mis ühtlasi kuulub ka Natura 2000 võrgustikku Riksu ranniku linnu- ja loodusalana. Piirkonnas on kaitstavale alale inventeeritud kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüübid – rannaniit (1630\*) ja loopealne (6280\*). Planeeringuala ei ulatu kaitstavale alale ning tegevusi kaitstavale alale ei ole kavandatud. Planeeringuga kavandatavaid hoonestusalasid jääb eraldama Lõmala-Kaugatoma tee ja loodusväärtustega ala riba. Seetõttu on tagatud puhver planeeringuga kavandatavate hoonestusalade ja kaitstava ala vahel.

#### **D. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 19.05.2022, maakonnalehes Saarte Häääl 10.05.2022, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 02.05.2022 ja Saaremaa valla veebilehel 03.05.2022. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 02.05.2022 kirjaga nr 5-2/2690-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala piirinaabritele ja Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks 16.04.2024 kirjaga nr 5-2/2247-1 ning kooskõlastamiseks Päästeametile, Transpordiametile, Kaitseministeeriumile ja Terviseametile 16.04.2024 kirjaga nr 5-2/2248-1. Kaitseministeerium ja Terviseamet olid detailplaneeringu menetlusse kaasatud, kuna detailplaneeringu eelnõu lahendus oli lisandunud väiketuulikute kavandamine.

Planeeringuala naabrid arvamust ei avaldanud. Keskkonnaamet oma 03.05.2024 kirjaga nr 6-2/24/7925-2 esitas arvamuse, milles tõi välja, et detailplaneeringu algatamisel elektri- ja tuulikute ehitusõigust ei kavandatud, mistõttu Keskkonnaameti varasem seisukoht detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta nende kavandamisele hinnangut ei andnud. Keskkonnaamet tõi välja, et planeeringualaga piirnevast Lõmala-Kaugatoma riigiteest Möldri lahe poole jääb Riksu ranniku hoiuala ning selleks, et vältida võimalik konflikt tuulegeneraatorite ja kaitsealuste linnuliikide vahel, on vajalik ornitoloogi eksperthinnang tuulegeneraatoritele.

Seejärel huvitatud isik loobus väiketuulikute kavandamisest ja detailplaneeringust on väiketuulikute ehitusõigus eemaldatud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 22.04.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/2188-2. Transpordiamet 13.05.2024 kirjaga nr 7.2-1/24/9672-3 jättis detailplaneeringu eelnõu kooskõlastamata tuues välja parandusettepanekud. Detailplaneeringusse tehti vastavad muudatused ja Transpordiamet kooskõlastas detailplaneeringu 26.05.2024 kirjaga nr 7.2-1/24/9672-5.

Detailplaneeringu eelnõu on kooskõlastanud ka Terviseamet 22.04.2024 kirjaga nr 9.3-1/24/4153-2 ja Kaitseministeerium 13.05.2024 kirjaga nr 12-3/24/56. Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ alusel olid Terviseamet ja Kaitseministeerium Lauri detailplaneeringu kooskõlastajateks üksnes elektrituulikute planeerimise tõttu. Kuna detailplaneeringu lahendusest on eemaldatud elektrituulikute planeerimine, siis Terviseametit ja Kaitseministeeriumi enam detailplaneeringu menetlusse ei ole vajalik kaasata.

## E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus 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 7.4 järgmiselt:

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine.
2. Vajalike servituutide seadmine (sisetee puhul peale tee rajamist ning teostusjooniste koostamist, et tee mahuks servituudialasse).
3. Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine (või rekonstrueerimine) detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel.
4. Sisetee koos mahasõiduga riigiteelt (sh. ümberkeeramiskoht) ja tuletõrjeveevõtukoht koos kuivhüdrandiga peavad olema rajatud enne kruntide võõrandamist või ehitusloa taotlemist.
5. Planeeritavate tehnorajatiste, juurdepääsuteede projekteerimine ning ehituslubade taotlemine / ehitusteatise esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
6. Enne rajatise kasutuselevõttu kasutusloa taotlemine või kasutusteatise esitamine vastavalt ehitusseadustikule.  
Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist konkreetsel katastriüksusel, kusjuures eluhoone tuleb püstitada enne majutushoonete rajamist:
7. Ehitusprojekti koostamine.
8. Ehitusloa taotlemine / ehitusteatise esitamine.
9. Hoone ehitamine.
10. Enne ehitise (hoone, rajatise) kasutuselevõttu kasutusloa taotlemine või kasutusteatise esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Ühendused tehnovõrkudega (side) rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Kruntide ehitusõigused ning lokaalne tehnovarustus realiseeritakse kruntide valdaja(te) poolt. Katastriüksusel rajatava hoone, lokaalse tehnorajatiste projekteerimine, ehitusloa taotlemine või ehitusteatise esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 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. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Möldri külas Lauri detailplaneering (TS-Projektbüroo OÜ töö nr 02-23DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks krundiks ning neile elamute, kõrvalhoonete ning väikeste majutushoonete ehitusõiguse määramine.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

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