



## KORRALDUS

Kuressaare

29.03.2022 nr 2-3/447

### Vilidu külas Pihlaka detailplaneeringu algatamine

Huvitatud isik esitas Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 02.03.2022 nr 5-2/1396-1) detailplaneeringu algatamiseks Vilidu külas Pihlaka katastriüksusel. Detailplaneeringu ala hõlmab Vilidu külas osaliselt Pihlaka katastriüksust katastritunnusega 85801:001:0565 (pindala kokku 4,70 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärk olemasoleval maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistul laiendada olemasolevat lauta üle 33 %.

Detailplaneeringu ala on kokku u 2,3 ha ja detailplaneeringu nimetus on Pihlaka detailplaneering. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lg 2 ja Valjala valla üldplaneeringust, kuna üldplaneeringu seletuskirja p 2.1.3 kohaselt tohib tootmisaladele ehitada kehtestatud detailplaneeringu alusel ning seletuskirja p 2.2 kohaselt on täiendavalt seatud Valjala vallas detailplaneeringu kohustus tööstus- ja tootmishoonetele ning nende teenindamiseks vajalikele ehitistele. Planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 2 kohaselt on olemasoleva hoone laiendamine üle 33% detailplaneeringu koostamise kohustusega.

#### A. Olemasolev olukord

Pihlaka katastriüksusel asub ehitisregistri andmetel Pihlaka lüpsilaut (ehitisregistri kood 120551440). Lisaks asub katastriüksusel ortofoto kohaselt vedelsõnnikuhoidla. Keskkonnaregistri andmetel asub katastriüksusel puurkaev (PRK0025186).

Kõlvikuliselt koosseisult on Pihlaka katastriüksus 2,68 ha haritav maa, 0,02 ha looduslik rohumaad, 0,06 ha metsamaad ja 1,94 ha õuemaad.

Planeeringuala piirneb Kõnnu laut (85801:001:0830, pindala 7,08 ha, 90% maatulundusmaa ja 10% tootmismaa), Illuka (85801:001:0102, pindala 3,83 ha, 100% maatulundusmaa), Rehe (85801:001:0570, pindala 4,85 ha, 100% maatulundusmaa), Vilidu tee (85801:001:1023, pindala 18630 m<sup>2</sup>, 100% transpordimaa) ja Tantse-Kõnnu tee (85801:001:1030, pindala 3,33 ha, 100% transpordimaa) ning üle tee Kivi (85801:001:0709, pindala 13,69 ha, 100% maatulundusmaa) ja Mardi (85801:001:0564, pindala 8,18 ha, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega.

Kõnnu laut katastriüksusel asub ehitisregistri andmetel loomalaut (ehitisregistri kood 120278689), teised naaberkatastriüksused on hoonestamata. Lähimad elamud asuvad planeeringualast u 310 m kaugusel Kustavi katastriüksusel (85801:001:0541) ja 330 m kaugusel Rauna katastriüksusel (85801:001:1231).

Kehtiv detailplaneering puudub.

#### B. Kehtiv üldplaneering

Planeeritav katastriüksus asub kehtiva Valjala valla üldplaneeringu (kehtestatud Valjala Vallavolikogu 07.06.2011 otsusega nr 6, edaspidi nimetatud *üldplaneering*) kohaselt reserveeritud tootmismaal T1: olemasolevad ja kavandatavad tootmisalad, kus

tootmistehnoloogia vajab insenerlikke meetmeid keskkonnatingimuste täitmiseks, mobiilside mastidele vajalik ala. Üldplaneeringu seletuskirja p 2.1.3 kohaselt tohib tootmisaladele ehitada kehtestatud detailplaneeringu alusel. Tootmishoonete rajamisel, laiendamisel ning taaskasutusele võtmisel peab arvestama, et laiendatav/rajatav ettevõtte mahuks tootmisalasse ära koos temaga kaasneva mõjuvõõndiga. Tootmisettevõttega kaasnev reostus (s.h valgus, müra, lõhn, jmt) ei tohi levida väljapoole tootmisettevõttele kuuluvat maa-ala. Tootmisaladel on kohustus vähemalt 30% planeeritud tootmisalast haljastada (eelkõige puhvervööndi rajamiseks ala piirile, leevendamaks tootmisega kaasnevaid mõjusid).

Algatatav detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta.

### **C. Olemasolev olukord ja kaalutlused detailplaneeringu algatamiseks**

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on kinnistule kavandatud olemasoleva laudakompleksi hoone laiendamine üle 33%. Koos naaberkatastriüksusel Kõnnu laut asuva laudahoonega moodustab planeeringuala tootmiskompleksi.

Planeeringualale on olemasolev juurdepääs kohalikul Tantse-Kõnnu teelt.

Planeeringuala naaberkruntidest on hoonestatud Kõnnu laut katastriüksus laudahoonega, ülejäänud planeeringuala vahetu naabus on maatulunduslikud põllu- ja rohumaad. Kõnnu küla elamud jäävad planeeringualast u 300-500 m kaugusele.

Kuna kehtivas üldplaneeringus on ala tootmismaa juhtotstarbega ja lähipiirkonnas on olemasolevad laudad, siis on Saaremaa vald seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatav lauda juurdeehitus sobitub piirkonna maakasutusega.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta.

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 eelhindang. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

### **D. Kokkuvõte**

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 24.03.2022 lepingu nr 2-7.7/71-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 23.03.2022 nr 2-7.7/71-1).

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole teada uuringute koostamise vajadust. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 ja § 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusealase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõiked 1 ja 2, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Algatada Vilidu külas Pihlaka detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine olemasoleva lauda laiendamiseks üle 33%.
2. Määrata planeeringuala ca 2,3 ha suuruses vastavalt korralduse lisale 1.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

(digitaalselt allkirjastatud)

Madis Kallas  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär