



KORRALDUS

Kuressaare

03.05.2022 nr 2-3/738

Kudjape alevikus Heinakivi tn 7 detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 30.03.2022 kiri nr 5-2/2011-1) detailplaneeringu algatamiseks Kudjape alevikus Heinakivi tn 7 katastriüksusel (katastritunnus 27003:001:0101, sihtotstarve tootmismaa 90% ja transpordimaa 10%, pindala 17 171 m²). Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuala suurus on ca 1,7 ha ja detailplaneeringu nimetus on Heinakivi tn 7 detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering ning ala on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb planeeringuala 110 m² metsamaast, 3326 m² muust maast ja 13 735 m² õuemaast. Planeeringuala piirneb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Mihkli (katastritunnus 71401:001:1090), Mampslikivi (katastritunnus 27003:001:0701) ja Silma (katastritunnus 27003:001:0367) katastriüksustega, hoonestatud elamumaa sihtotstarbega Heinakivi tn 5 (katastritunnus 27003:001:0333), Heinakivi tn 3 (katastritunnus 27003:001:0330), Heinakivi tn 1 (katastritunnus 27003:001:0328) katastriüksustega ning transpordimaa sihtotstarbega Heinakivi tänav L1 (katastritunnus 27003:001:0334) ja 21133 Kuressaare-Püha-Masa tee (katastritunnus 27003:001:0337) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel asub planeeringuala täielikult ranna piiranguvööndis, osaliselt korduval üleujutusosalal, ranna ehituskeeluvööndis ja veekaitsevööndis, sideehitise kaitsevööndis, elektripaigaldise kaitsevööndis ja avalikult kasutatava tee kaitsevööndis. Ranna ehituskeeluvööndi piiri ulatuseks on arvestatud kehtivas ühisplaneeringus määratud ehituskeeluvööndi piir.

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 vähesel määral ranna ehituskeeluvööndis. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Haljasmaal lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kohaselt on alevikes detailplaneeringu koostamise kohustus.

C. Kaalutlused

Planeeringuala piirneb põhjast elumumaa kruntidega, mille suurused on vahemikus 2569 m² - 3088 m². Planeeritavate kruntide suurused on vahemikus 3012 m² – 3209 m². Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Hoonete ehitamist ei planeerita ranna ehituskeeluvööndisse. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringu põhimõtetega. Lähipiirkonnas on hoonestatud elumumaa ja planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

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

D. Kokkuvõte

Planeeringualal asub vähesel määral avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, millest tulenevalt Transpordiamet oma 13.04.2022 kirjaga nr 7.2-2227911-2 on väljastanud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

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 02.05.2022 lepingu nr 2-7.7/116-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõiked 1 ja 5 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 Kudjape alevikus Heinakivi tn 7 detailplaneeringu koostamine eesmärgiga ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Heinakivi tn 7 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,7 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