



KORRALDUS

Kuressaare

27.09.2022 nr 2-3/1505

Upa küla Sarapiku, Kustu ja Tilga detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 11.08.2022 nr 5-2/4575-1) detailplaneeringu algatamiseks Upa külas Sarapiku, Kustu ja Tilga katastriüksustel. Detailplaneeringuala suurus on ca 5,1 ha ja see hõlmab Upa külas Sarapiku (katastritunnus 71401:001:1568, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,80), Kustu (katastritunnus 43301:001:0435, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 15 465 m²), Tilga (katastritunnus 27003:001:0987, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2773 m²) ja Sarapiku tee T2 (katastritunnus 43301:001:0439, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 2644 m²) katastriüksuseid ning osaliselt juurdepääsuteede osas Sarapiku tee T1 (katastritunnus 27003:001:1042, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 1965 m²), Sarapiku tee (katastritunnus 27003:001:1041, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 934 m²), Rukkilille (katastritunnus 43301:001:0436, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 9769 m²) ja Pähkli (katastritunnus 43301:001:0437, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5180 m²) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine. Detailplaneeringu nimetus on Sarapiku, Kustu ja Tilga detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Osaliselt kehtib planeeringualal Kustu detailplaneering (kehtestatud Lääne-Saare Vallavolikogu 27. jaanuari 2016. a otsusega nr 1-3/16/2) ning Kustu katastriüksus on hoonestatud elamu ja abihoonena. Juurdepääs on olemasolevatelt mahasõitudel Upa-Leisi teelt ja planeeringuala sisesed teed on osaliselt välja ehitatud. Kõlvikuliselt koosseisult on tegemist peamiselt metsamaaga, vähemal määral õuemaaga ja muu maaga. Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Kadaka (katastritunnus 27003:001:0096), Otsa (katastritunnus 27003:001:1036), Hääle (katastritunnus 43301:001:1202) ja Lauulu (katastritunnus 43301:001:1203) katastriüksusega, elamumaa sihtotstarbega Pihlaka (katastritunnus 43301:001:0438) katastriüksusega, 95% maatulundusmaa ja 5% ärimaa sihtotstarbega Muusika (katastritunnus 27003:001:1040) katastriüksusega ja transpordimaa sihtotstarbega 79 Upa-Leisi tee (katastritunnus 27003:001:0344) katastriüksusega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal elektripaigaldise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, sideehitise kaitsevööndid, puurkaevu hooldusala ja vähesel määral Põduste-Upa hoiuala.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1 kehtestatud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringule (edaspidi *ühisplaneering*) asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal. 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. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsusüksuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel asub planeeringualal maantee sanitaarkaitsevöönd 200 m. Maanteede sanitaarkaitsevööndis ületab välisõhu saaste perioodiliselt lubatud piirkontsentratsiooni, pinnase saastamine võib saavutada lubatud piirkontsentratsiooni.

Kuna planeeringuga kavandatakse kompaktselt hoonestusega ala, siis haljasmaa juhtotstarve muudetakse pereelamute ala juhtotstarbeks. Vastavalt ühisplaneeringule kinnistu jagamiseks mitmeks iseseisvaks katastriüksuseks koostatakse detailplaneering. Kinnistute suurusele ülempiiri ei seata. Kruuntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kui 1000 m² kinnistutel 20%, lubatud korruselisus on 2 ja metsaga kaetud kinnistutel raadatakse vaid vahetu ehitusala.

C. Kaalutlused

Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega 5180 m² – 1,66 ha. Ühisplaneeringus määratud elamumaa juhtotstarbega maad asuvad ca 100 m kaugusel teisel pool Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare teed. Planeeringuala ei paikne rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal ning alale on olemasolevad juurdepääsuteed. Vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Planeerimisseaduse § 142 lõige 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Planeeringualal haljasmaa juhtotstarbe muutmine elamumaa juhtotstarbeks on väikeses ulatuses ja kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Vallavalitsus on seisukohal, et tegemist ei ole maakasutuse juhtotstarbe olulise muutmisega. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas ühisplaneeringu põhimõtetega.

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 vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine. Planeeringu ellu viimine mõjutab naabruses paiknevat Põduste-Upa hoiuala lahustükki minimaalselt, hoiuala lahustüki põhjapiiril toimub vaid juurdepääsutee rajamine olemasoleval transpordimaa sihtotstarbega maaüksusel (Sarapiku tee, Sarapiku tee T1).

Muus osas jääb kavandatav ehitustegevus väljapoole hoiuala. Teekoridoridel on varasemalt teostatud raie ja hoiuala eesmärgiks seatud loodusväärtusi seal ei paikne. Hoiuala lahustüki näol on antud juhul tegemist inimtegevusest tugevasti mõjutatud loodusobjektiga, kus paikneb kolm elamukrunti koos hoonestuse, õuealade jms ning kus ei ole kaitse eesmärgiks seatud elupaigatüüpe ega liikide elupaiku registreeritud. Kavandatav planeeringuala juurdepääsutee täiendavalt kõnealuse hoiuala lahustüki seisundit ei kahjusta, kuna jääb juba rajatud hoonete ette veel säilinud looduskoslustest võimalikult kaugele hoiuala piirile. Tulevikus on õiguselguse huvides võimalik kõnealuse Põduste-Upa hoiuala lahustükk kas kaitse alt üldse välja arvata või siis vähemasti korrigeerida hoiuala piire nii, et hooned ja õuealad ning taristu hoiualast välja jääksid. Ülaltoodust tulenevalt võimaldab Natura 2000 võrgustiku ala kaitsekord antud planeeringu ellu viia ning vallavalitsus on veendunud, et kavandatav tegevus ei mõjuta

ebasoodsalt selle Natura 2000 võrgustiku ala terviklikkust ega kaitse eesmärki. Planeeringuga kavandatud ehitustegevust on võimalik teostada Põduste Upa hoiuala ja loodusala kaitse eesmärke kahjustamata.

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.

Vallavalitsus on sõlminud 22. septembril 2022. a lepingu nr 2-7.7/301-1 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 Upa külas Sarapiku, Kustu ja Tilga detailplaneering, mille eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsuteede võimaliku asukoha määramine
2. Detailplaneeringu nimetus on „Sarapiku, Kustu ja Tilga detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 5,1 ha vastavalt korralduse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale nr 2.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

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)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär