



## KORRALDUS

Kuressaare

02.05.2023 nr 2-3/468

### Paiküla Kaiti detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 05.04.2023 nr 5-2/2217-1) detailplaneeringu algatamiseks Paikülas Kaiti katastriüksusel. Detailplaneeringuala suurus on ca 1 ha ja see hõlmab Paikülas Kaiti katastriüksust (katastritunnus 37301:002:0537, elamumaa 100%, pindala 10 023 m<sup>2</sup>).

Algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks vajadus täpsustada täisehituse protsenti, hoonete arvu kinnistul ja sihtotstarbe lisamine (majutushoone maa 20%). Planeeritakse 1 ühepereelamu, 1 majutushoone ja 1 abihoone ehitamist. Detailplaneeringu nimetus on Kaiti detailplaneering.

#### A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtib Tehu-Saadu detailplaneering (kehtestatud Kärla Vallavalitsuse 19. detsembri 2008. a korraldusega nr 292). Tehu-Saadu detailplaneeringuga oli lubatud ehitada maksimaalselt 2 hoonet (elamu kuni 200 m<sup>2</sup> ja abihoone kuni 60 m<sup>2</sup>) ning Kaiti katastriüksusele on rajatud detailplaneeringujärgne tiik tuletõrjervee saamiseks. Ehitisregistri andmetel hoonestus puudub, kuid rajatud on puurkaev. Juurdepääsutee hoonestusalale on eraomandis oleva Järveääre tee katastriüksuse kaudu, mille üheks kaasomanikuks on Kaiti katastriüksuse omanik. Katastriüksus koosneb järgevatest kõlvikutest: 9293 m<sup>2</sup> metsamaa ja 730 m<sup>2</sup> muu maa. Planeeringuala piirneb elamumaa sihtotstarbega Liisi (katastritunnus 37301:002:0541), Antsu (katastritunnus 37301:002:0544), Kreedu (katastritunnus 37301:002:0543) katastriüksustega ja transpordimaa sihtotstarbega Järveääre tee (katastritunnus 37301:002:0546) katastriüksusega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale puurkaev koos hooldusalaga ja vähesel määral elektripaigaldise kaitsevöönd.

#### B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kärla Vallavolikogu 21. märtsi 2006. a otsusega nr 8 kehtestatud Kärla valla üldplaneeringule (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud, tegemist on põllu- ja metsamajandusmaaga. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.3.1. kohaselt Karujärve ääres elamumaid ei reserveerita, kuid kogu sellele alale on surve elamute ehitamiseks. Üldplaneeringu kaardi alusel asub planeeringuala Karujärve äärses detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, kus elamute rajamine toimub detailplaneeringute kaudu üldplaneeringus toodud tingimustel. Elamumaadele on lubatud anda ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 20% ulatuses, et soodustada turismi ja puhkusega seotud teenuste (majutus, toitlustus) arengut. Üldplaneeringuga on määratud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: lubatud on kuni 3 hoonet, lubatud ehitusalune pind on kuni 10% krundi pindalast, elamute väikseim vahekaugus on 30 m ning säilitada tuleb 80% krundil kasvavast metsast.

### C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu kohustusega alaga. Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav uus detailplaneering. Alal kehtib Tehu-Saadu detailplaneering (kehtestatud Kärla Vallavalitsuse 19. detsembri 2008. a korraldusega nr 292).

Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse 1 elamu, 1 majutushoone ja 1 abihoone ehitust kokku maksimaalse ehitisealuse pindalaga 800 m<sup>2</sup>. Praegu kehtiva detailplaneeringu alusel on lubatud krundile ehitada 2 kokku kuni 260 m<sup>2</sup> suuruse ehitusalune pindalaga hoonet. Planeeringuga kavandatud hoonestus on üldplaneeringuga kooskõlas. Ehitusõiguse andmisel arvestab vallavalitsus lisaks üldplaneeringuga määratud vastava ala üldistele kasutus- ja ehitustingimustele ka muid asjaolusid. Eelkõige peab kavandatav ehitus sobituma piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja arvestama piirkonna hoonestuslaadi (ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punkt 1). Hoonestuslaad on piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone suuruses, kõrguses, mahus või tüübis, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil jne. Piirkonna hoonestuslaadi määrab Tehu-Saadu detailplaneeringu lahendus. Seega üldplaneeringuga võimaldatud täisehitusprotsenti ei saa Kaiti katastriüksusel maksimaalselt rakendada, kuna piirkonna hoonestus seda ei toeta. Vallavalitsuse seisukohalt 800 m<sup>2</sup> suurune ehitisealune pindala ei sobitu piirkonda, kuna ei arvesta piirkonnas väljakujunenud ja planeeritud ehitusmahtusid. Vallavalitsuse seisukohalt on lubatud maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks 460 m<sup>2</sup>.

Algatava 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 praegusel 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

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.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 26. aprillil 2023. a halduslepingu nr 2-7.7/101-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 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 Paiküla Kaiti detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu, majutushoone ja abihoone püstitamiseks ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

2. Detailplaneeringu nimetus on „Kaiti detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 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)  
Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)  
Aivar Rahno  
vallasekretär