



## KORRALDUS

Kuressaare

23.05.2023 nr 2-3/575

### **Tehumardi küla Koidu detailplaneeringu algatamine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 12.04.2023 nr 5-2/2361-1) detailplaneeringu algatamiseks Tehumardi külas Koidu katastriüksusel. Detailplaneeringuala suurus on ca 0,7 ha ja see hõlmab Tehumardi külas Koidu katastriüksust (katastritunnus 72101:001:0123, elamumaa 100%, pindala 6829 m<sup>2</sup>).

Algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks üksikelamu ja abihoonete rajamine. Detailplaneeringu nimetus on Koidu detailplaneering.

#### **A. Olemasolev olukord**

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub. Katastriüksusel asuvad ehitisregistri alusel elamu, puurkaev ning reoveekanaliseerimisvõrk. Katastriüksusele on kaks juurdepääsuteed, üks kirdest Kuressaare-Sääre teelt üle riigikaitsemaa ja üle eramaa ning teine läänest Tehumardi-Kogula teelt üle riigikaitsemaa. Juurdepääsuservituute seatud ei ole. Katastriüksus koosneb järgnevatest kõlvikutest: 4542 m<sup>2</sup> metsamaad, 2134 m<sup>2</sup> õuemaad ja 153 m<sup>2</sup> muud maad. Planeeringuala piirneb elamumaa sihtotstarbega Männi (katastritunnus 71401:001:3077), Ruti (katastritunnus 72101:001:1247), Nõmmeliiva (katastritunnus 72101:001:1248) ja Merivalla (katastritunnus 72101:001:0944) katastriüksustega ja riigikaitsemaa sihtotstarbega Tehumardi linnak (katastritunnus 72101:001:0905) katastriüksusega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal puurkaev koos hooldusalaga.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringualal kehtib Salme ranna-alade osatüldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22.09.2003 määrusega nr 16, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala elamumaa juhtfunktsiooniga alal ja ala asub loodusväärtuslikul alal. Elamumaa põhiliseks ehitise tüübiks peab jääma ühepereelamu. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 8.1.1 tuleb juhul, kui elamumaal ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, koostada detailplaneering ja keskkonnamõjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneering tuleb koostada juhul, kui ühele krundile kavatakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 100 m ning eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m.

### **C. Kaalutlused**

Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui ühele krundile kavatakse rajada enam kui üks elamu nii, et kahe elamu vahekaugus jääb väiksemaks kui 100 m. Koidu katastriüksusel asub olemasolev elamu planeeritavast elamust lähemal kui 100 m.

Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse katastriüksusele lisaks olemasolevale elamule veel ühe elamu ja abihoonete ehitamist. Tegemist on üldplaneeringu kohase elamumaaga ning kavandatud hoonestus on võimalik paigutada teistest elamutest 50 m kaugusele, seega on detailplaneeringuga kavandatu üldplaneeringuga kooskõlas.

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 või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse 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 16.05.2023 halduslepingu nr 2-7.7/121-1 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 Tehumardi küla Koidu detailplaneering, mille eesmärgiks on lisaks olemasolevale elamule ehitusõiguse määramine uue elamu ja abihoonete püstitamiseks ning juurdepääsutee asukoha määramine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Koidu detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,7 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 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