



KORRALDUS

Kuressaare

29.08.2023 nr 2-3/1023

Salme alevikus Kuressaare mnt 22 detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 10.05.2023 nr 5-2/2866-1) detailplaneeringu algatamiseks Salme alevikus Kuressaare mnt 22 katastriüksusel. Planeeringuala suurus on ca 0,6 ha ja see hõlmab Salme alevikus Kuressaare mnt 22 katastriüksust (katastritunnus 72101:001:0381, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 5925 m²).

Algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks, krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Detailplaneeringu nimetus on Kuressaare mnt 22 detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering ning ala on hoonestamata. Kõlvikuline koosseis Kuressaare mnt 22 katastriüksusel on: 523 m² looduslikku rohumaad, 4648 m² metsamaad ja 754 m² muud maad. Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Kuressaare mnt 24 (katastritunnus 72101:001:0441) katastriüksusega, elamumaa sihtotstarbega Kuressaare mnt 20 (katastritunnus 72101:001:1355) katastriüksusega, transpordimaa sihtotstarbega 77 Kuressaare-Sääre tee (katastritunnus 72101:001:0913) katastriüksusega ja ida poolt merega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale ranna ehituskeeluvöönd, veekogu kallasrada, ranna veekaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja väga vähesel määral (7,26 m²) Kura kurgu hoiuala. Planeeringuala asub tervikuna ranna piiranguvööndis. Ranna ehituskeeluvööndi ulatust on üldplaneeringuga vähendatud 70 meetri peale. Planeeringualaga piirneval Kuressaare mnt 24 katastriüksusel on koostamisel detailplaneering, millega on määratud juurdepääsutee Kuressaare mnt 22 katastriüksusele.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringule (kehtestatud Salme Vallavolikogu 20. detsembri 2010. a otsusega nr 28, edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala reserveeritud elamumaa juhtotstarbega alal. Salme alevik on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Olemasolevatele ja reserveeritavatele elamumaadele võib anda ärimaa kõrvalfunktsiooni puhkemajandusliku ja kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtluse (taluturism jms) eesmärgil. Uute, varem hoonestamata, elamumaade detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude, tuletõrjevee saamise ja haljastuse rajamise võimalus veel hoonestamata, kuid elamumaana reserveeritud naabermaa-aladele. Võimalusel tuleb lahendada kogu maa-ala ühe detailplaneeringuga. Seletuskirja peatükis 3.1.1. on välja toodud

detailplaneeringute koostamise tingimused, et krundi minimaalne suurus on 2500 m², hoonete suurim lubatud arv krundil on üldjuhul kuni 5 hoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala määratakse detailplaneeringuga, parkimine toimub reeglina oma krundil, tänavapoolse piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m ja krunt peab olema ühendatud ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga, tehnovõrgud planeerida maa-alustena. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 kohaselt on alevikes detailplaneeringu koostamise kohustus.

Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse katastriüksusele elamu ja abihoonete ehitamist. Tegemist on üldplaneeringu kohase elamumaaga, seega kavandatud tegevus on üldplaneeringuga kooskõlas. Planeeritav hoonetusala ei ulatu ehituskeeluvööndisse. Juurdepääs lahendatakse olemasoleva juurdepääsu asukohast Kuressaare mnt 26 katastriüksuselt ja üle Kuressaare mnt 24 katastriüksuse, juurdepääs lahendatakse servituutidega (naaberkinnistute omanikud on andnud juurdepääsu kohta nõusoleku).

Maaüksus piirneb idapoolt Kura kurgu hoiualaga, mis ühtlasi kuulub Natura 2000 võrgustikku ka Kura kurgu linnualana. Vähesel määral ulatub maaüksuse idapoolsele osale kaitstava linnuliigi, levikuala. Tegemist on rändepeatusalaga, mis kulgeb rohkem kui 5 km pikkuse alana põhjalõuna suunaliselt piki rannikumerd. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist reserveeritud elamumaaga, mis paikneb olemasoleval tiheasustusosalal, kus inimtegevusest tulenevad mõjud on juba olemasolevad ning planeeringuga on tegevused kavandatud väljapoole ehituskeeluvööndit ehk siis ka väljapoole kaitstavat ala. Elamu rajamine juba hoonestatud piirkonda ei avalda merekeskkonnale, sh linnustikule, kaasaarvatud väikeluigele, negatiivset mõju. Seda võib eeldada, kuna piirkond on juba hoonestatud ja täiendavate (tavapäraste) elamisega seotud hoonete rajamisega mürafoon piirkonnas ei kasva, siinjuures arvestades ka, et tegevus toimub riigimaantee ääres. Mereala kasutamist ei ole ette näha. Lautrite ja paadisildade rajamine tuleb Keskkonnaametiga eraldi kooskõlastada. Lisaks ei ole sellel alal teada lindude pesitsuskohti, seda ala kasutavad toitumiseks peamiselt rändlinnud, kes hoiavad pigem rannikust eemale (arvestades Salme alevikust lähtuvat inimõju). Lähtuvalt eeltoodust ei ole oodata, et detailplaneeringuga kavandatu võiks mõjutada merealal paiknevat kaitstavat ala või rändepeatusala.

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 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 vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 07.06.2023 kirjaga nr 5-2/2866-3 ja 02.08.2023 kirjaga nr 5-2/2866-6.

Kuna planeeringualale ulatub avalikult kasutava tee kaitsevöönd ning katastriüksuse idapoolsele osale ulatub vähesel määral Kura kurgu hoiuala, siis küsiti 19.05.2023 kirjaga nr 5-2/2866-2 Transpordiametilt ja Keskkonnaametilt detailplaneeringu algatamiseks lähteseisukohti. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse Transpordiameti 13.06.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/11321-2 väljastatud ja Keskkonnaameti 13.06.2023 kirjaga nr 6-2/23/10371-2 esitatud lähteseisukohtadega. Keskkonnaameti kirjas on viidatud kaitstava taime asukohale planeeringualal, kuid Keskkonnaameti poolt andmete täpsustamise järgselt kaitstava taime asukohta algatamise hetkeks enam planeeringualal ei kajastu.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 25.08.2023 lepingu nr 2-7.7/228-1 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 Salme alevikus Kuressaare mnt 22 detailplaneering eesmärgiga üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitusõiguse määramiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kuressaare mnt 22 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,6 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