



## KORRALDUS

Kuressaare

23.04.2024 nr 2-3/418

### **Salme alevikus Kuressaare mnt 22 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Saaremaa Vallavalitsuse 29. augusti 2023. a korraldusega nr 2-3/1023 algatati Salme alevikus Kuressaare mnt 22 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 0,6 ha hõlmab Salme alevikus Kuressaare mnt 22 katastriüksust (katastritunnus 72101:001:0381, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 5925 m<sup>2</sup>). Detailplaneeringu eesmärgiks on üksikelamu ja abihoonete ehitusõiguse määramine.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Detailplaneeringuga katastriüksuse piire ei muudeta. Krundile on kavandatud ehitusõigus elamu ja 2 abihoone ehitamiseks (sh kuni 60 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga abihooned). Lubatud suurim hoonete ehitisealune pind krundil on 350 m<sup>2</sup>, elamu suurim lubatud kõrgus on 9 m ja abihoonel kuni 5 m. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, hoonetele arhitektuursed tingimused ja tingimused piirdeaedadele.

Juurdepääs krundile on kavandatud Kuressaare-Sääre teelt üle eraomandis olevate Kuressaare mnt 24 (katastritunnus 72101:001:0441) ja Kuressaare mnt 26 (katastritunnus 72101:001:0329) katastriüksuste. Juurdepääsutee kasutamiseks on määratud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus ja kavandatud on minimaalselt 4 m laiune tolmuva katteda tee. Planeeringuala on valdavalt metsamaa kõlvikuga, mis tuleb maksimaalselt säilitada. Väljaspool hoonestusalasid on lubatud üksnes valikraie, harvendusraie ja sanitaarraie. Krundi veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil ja kanalisatsioonilahendus on kavandatud tsentraalsena. Elektrienergia ühendus on ette nähtud lähedalasuvast alajaamast Kuressaare mnt 26 liitumiskilbi 25116LK kõrvale rajatavast jaotuskapist ning nimetatud jaotuskapist planeeritakse Kuressaare mnt 22 kinnistule maakaabelliin. Soojavarustuseks nähakse ette lokaalne küte, maaküttesüsteemi küttekontuuri või soojuspuraugud võib rajada ainult hoonestusalale.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringualal kehtib Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 20. detsembri 2010. a otsusega nr 28, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt maakasutuskavandile 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 naabermaaaladele. 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 m<sup>2</sup>, 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**

Planeeringualale kavandatakse ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust. Planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti kohaselt on alevikus detailplaneeringu koostamine nõutav ehitusloa kohustusliku hoone püstitamiseks. Lisaks tuleneb detailplaneeringu koostamise kohustus üldplaneeringust, mille kohaselt Salme alevikus on detailplaneeringu koostamise kohustus.

Detailplaneeringuga planeeritakse katastriüksusele elamu ja abihoonete ehitamist. AS Kuressaare Veevõrk esitatud liitumistingimuste alusel puudub lähipiirkonnas võimalus liituda ühisveevõrguga, mistõttu kavandatakse detailplaneeringuga autonoomne puurkaev. Kavandatud tegevus vastab üldplaneeringuga määratud juhtotstarbe tingimustele. Planeeritav hoonestusala ei ulatu ehituskeeluvööndisse.

Maaüksus piirneb idapoolt Kura kurgu hoiualaga, mis ühtlasi kuulub Natura 2000 võrgustikku ka Kura kurgu linnualana. Väga vähesel määral ulatub planeeringuala idapoolsele osale kaitstava linnuliigi levikuala. Tegemist on rändepeatusalaga, mis kulgeb rohkem kui 5 km pikkuse alana põhja-lõuna suunaliselt piki rannikumerd.

Üldplaneeringu kohaselt on tegemist reserveeritud elamumaaga, mis paikneb olemasoleval tiheasustusosal, 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 merkeskkonnale, sh linnustikule, negatiivset mõju. Seda võib eeldada, kuna piirkond on juba hoonestatud ja täiendavate (tavapärase) elamisega seotud hoonete rajamisega müravõrgu piirkonnas ei kasva, siinjuures arvestades ka, et tegevus toimub riigimaantee ääres. Mereala kasutamist ei ole planeeritud. 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.

Planeeringuala lähiumbruses on eluhoonetega hoonestatud katastriüksused. Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

### **D. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati vallalehes Saaremaa Teataja 14.09.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 23.09.2023, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded ja Saaremaa valla veebilehel 04.09.2023 ning planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 04.09.2023 kirjaga nr 5-2/4688-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala naabritele ja Keskkonnaametile arvamuse avaldamiseks 11.03.2024 kirjaga nr 5-2/1417-1 ning kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile 11.03.2024 kirjaga nr 5-2/1416-1.

Keskkonnaamet 09.04.2024 kirjaga nr 6-2/24/4688-2 esitas detailplaneeringu kohta arvamuse, milles tõi välja, et Keskkonnaamet on varasemalt esitanud seisukoha detailplaneeringu algatamise kohta 13.06.2023 kirjaga nr 6-2/23/10371-2, milles märkis, et eskiislahenduse joonise kohaselt on kinnistu juurdepääsutee kavandatud üle kaitstava taimeliigi elupaiga.

Keskkonnaamet teostas alal 28.06.2023 täiendava kaitsealuse taimeliigi inventuuri, mille tulemusena korrigeeriti taime elupaiga piire, lähtuvalt kaitsealuse liigi tegelikust levikualast piirkonnas. Täpsustatud andmete kohaselt ei jää kavandatav tee kaitsealuse taimeliigi elupaika.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 18.03.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1360-2 ja Transpordiamet 01.04.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/11321-5. Transpordiamet palub planeeringu seletuskirjas viidata kehtivatele „Tee projekteerimise normidele“ ning planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga: 1) kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks; 2) kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi ehitusseadustiku § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palub kaasata Transpordiametit menetlusse. Transpordiameti kirja alusel on tehtud detailplaneeringusse täiendusi.

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (12.03.2024 kooskõlastus nr 4054467108) ja AS-ga Kuressaare Veevõrk (planeeringulahendus allkirjastatud 11.03.2024).

## **E. Kokkuvõte**

Saaremaa Vallavalitsus leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 6 järgmiselt:

1. piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine;
2. juurdepääsutee rajamine;
3. põhihoonele ja/või abihoonetele ning tehnovõrkudele ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatisest esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule;
4. põhihoone ja abihoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine;
5. põhihoonele, abihoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine/kasutusteatisest esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (ehitusseadustik § 99 lõige 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 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. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Salme alevikus Kuressaare mnt 22 detailplaneering (OÜ DP Projektbüroo töö nr 05-23-DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on üksikelamu ja abihoonete ehitusõiguse määramine.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär