



KORRALDUS

Kuressaare

20.06.2023 nr 2-3/828

Väike-Ula külas Lepiku detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 22.05.2023 nr 5-2/3025-1) detailplaneeringu algatamiseks Väike-Ula külas Lepiku katastriüksusel. Detailplaneeringuala suurus on ca 4,1 ha ja hõlmab Väike-Ula külas osa Lepiku katastriüksusest (katastritunnus 72101:003:0322, pindala 7,11 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Detailplaneeringu nimetus on Lepiku detailplaneering.

Vastavalt esitatud taotlusele on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse jagamine, katastriüksuste ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks, päikesepargi planeerimine, 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.

A. Olemasolev olukord

Katastriüksus ei ole hoonestatud. Katastriüksus koosneb järgmistest kõlvikutest: 5,91 ha metsamaa, 0,92 ha looduslik rohumaad, 0,11 ha haritav maa ja 0,17 ha muu maa. Planeeringuala piirneb hoonestatud Aasi (katastritunnus 72101:003:0162, maatulundusmaa sihtotstarve) katastriüksusega, Rahuste raudteetamm (katastritunnus 72101:003:0672, transpordimaa sihtotstarve) katastriüksusega, hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Tänava (katastritunnus 72101:003:0116), Koduõue (katastritunnus 72101:003:0637) ja Arina (katastritunnus 72101:003:0010) katastriüksustega ning ülejäänud osa Lepiku katastriüksusega. Lähim elamu asub planeeringuala piirist ca 280 m kaugusel. Katastriüksusel Maa-ameti kaardi alusel kitsendused puuduvad.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringule (kehtestatud Salme Vallavolikogu 20. detsembri 2010. a otsusega nr 28, edaspidi nimetatud *üldplaneering*) asub planeeringuala põllu- ja metsamajandusmaa alal, kus ei ole toodud elamu ehitamiseks tingimusi. Salme valla sisemaa külates elamumaa arendamiseks üldplaneeringuga kindlaid maa-alasid ei reserveerita. Elamuehitus on lubatud kõikjal, kus seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või sellest planeeringust tulenevad piirangud. Põhiliseks ehitise tüübiks on ühepereelamu koos kõrvalhoonetega. Ehitusõigust taotleb krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune. Elamukruntide rajamisel metsaalale tuleb krundil oleva kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringne juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt. Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

Planeeringuala ei asu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Vastavalt üldplaneeringule tuleb detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel detailplaneering koostada, kui toimub katastriüksuse kruntimine.

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 toimub katastriüksuse kruntimine. Detailplaneeringuga kavandatakse Lepiku katastriüksuse jagamist kolmeks, millest kahele on kavandatud elamu ja abihoonete ehitusõigus.

Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse kahe elamukrundi moodustamist elamute ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga kavandatu on üldplaneeringuga koosõlas.

Maakatastri seadusest tulenevalt ei määrata katastriüksusele maatulundusmaa sihtotstarbega samaaegselt elamumaa sihtotstarvet. Samuti ei ole põhjendatud kogu katastriüksuse ulatuses elamumaa sihtotstarbe määramine. Maatulundusmaa sihtotstarve ei ole takistuseks elamu ja abihoonete ehitusõiguse taotlemiseks, seega elamumaa sihtotstarvet ei määrata.

Selle 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 antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumine eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise 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 15. juunil 2023. a lepingu nr 2-7.7/159-1 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 Väike-Ula külas Lepiku detailplaneeringu koostamine, mille eesmärk on katastriüksuse jagamine ning kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Lepiku detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 4,1 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