



KORRALDUS

Kuressaare

29.08.2023 nr 2-3/1024

Kihelkonna alevikus Kihelkonna jäätmepunkti detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 21.07.2023 nr 5-2/2842-3) detailplaneeringu algatamiseks Kihelkonna alevikus Albi katastriüksusel. Detailplaneeringuala suurus on ca 0,3 ha ja see hõlmab Kihelkonna alevikus osaliselt Albi katastriüksust (katastritunnus 30101:003:0452, elamumaa 100%, pindala 10 910 m²) ja juurdepääsutee osas osaliselt Valla tänav L2 katastriüksust (katastritunnus 30101:003:0413). Detailplaneeringu nimetus on Kihelkonna jäätmepunkti detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärk rajada suletud territooriumiga kõvakattega plats (nn Jäätmepunkt) statsionaarsele kerghoonele, konteineritele jm, koos teenindavate rajatistega liigiti kogutavate jäätmete vastuvõtuks.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtivat detailplaneeringut ei ole. Ala on hoonestamata, Albi katastriüksuse puhul on tegemist muu maa kõlvikuga. Valla tänav L2 katastriüksus on munitsipaalomandis olev tee, mida on vaja rekonstrueerida. Planeeringuala piirneb Viki-Kurevere tee (katastritunnus 30101:005:0321, transpordimaa), Valla tn 8 (katastritunnus 30101:003:0948, maatulundusmaa), Keidu (katastritunnus 30101:003:0442, maatulundusmaa) katastriüksustega ja ülejäänud Albi (katastritunnus 30101:003:0452, elamumaa) ja Valla tänav L2 (katastritunnus 30101:003:0413, transpordimaa) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Kihelkonna valla üldplaneeringule (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26. mai 2010. a otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala väikeelamumaa juhtotstarbega alal. Väikeelamumaal võib elamutüübiks olla pere- ja ridaelamu. Vajaduse korral on lubatud kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaa juhtotstarbega maadele anda ärimaa ja üldkasutatava hoone maa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas väikeettevõtluse, avalike teenuste ja puhkemajanduse arengut ning töökohtade teket elukoha lähedal. Soovituslik suund on puhkemajandusliku teeninduse, toitlustuse või majutuse arendamine. Üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve. Üldplaneering kavandab maakasutust üldisel tasemel, maa-alade täpne funktsioonide jaotus ja sellest tulenev tehnilise infrastruktuuri lahendus määratakse detailplaneeringu või projektiga.

Üldplaneeringu maakasutusplaanile on kantud planeeringuala äärde kauni vaatega teelõik, mida tuleb säilitada (ei tohi õgvendada ja vaadet oluliselt muuta), sest mööda teid liigeldes avanevad kaunid vaated saarele omasele maastikule või maastikuelementidele.

Üldplaneeringu alusel tuleb koostada detailplaneering, kui planeeritakse tootmismaad.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse rajada suletud territooriumiga kõvakattega plats (nn Jäätmepunkt) ligikaudse suurusega 30 x 30 m² statsionaarsele kerghoonele, konteineritele jm, koos teenindavate rajatistega liigiti kogutavate jäätmete vastuvõtuks. Jäätmete äravedu taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks toimub jäätmekäitlusega tegeleva ettevõtja poolt. Katastriüksuse kavandatav sihtotstarve on tootmismaa.

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 125 lõikest 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhul. Üldplaneeringu alusel tuleb koostada detailplaneering, kui planeeritakse tootmismaad. Jäätmepunkti rajamisel määratakse uuele moodustatavale katastriüksusele tootmismaa sihtotstarve.

Planeeringuala piirneb üldplaneeringuga määratud elamumaama juhtfunktsiooni alaga ja maatulundusmaadega. Kavandatav jäätmepunkt asub olemasolevate tootmismaade ja üldplaneeringuga määratud tootmismaa juhtotstarbega maade läheduses. Üldplaneeringu kohased tootmismaa juhtotstarbega alad asuvad ca 40 m kaugusel idas ja ca 150 m kaugusel läänes ning tootmismaad on tootmishoonetega hoonestatud. Lähim elamu asub ca 100 m kaugusel edelas. Vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav ehitustegevus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Tootmismaa sihtotstarve ei ole üldplaneeringuga elamumaa juhtotstarbega alale määratud. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Detailplaneeringuga määratakse tootmismaaks ca 2900 m². Kuna tootmismaa ei ole Albi katastriüksuse pindalast valdav (üle 51%), siis tegemist ei ole maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega. Tegevus on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega ning detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev.

Üldplaneeringus määratud kauni vaatega teelõigu tingimus on täidetud, kuna planeeringuala piirneb teega ca 75 m ulatuses ning tee äärde on võimalik jätta kaitsehaljastust. Seega oluliselt vaadet ei muudeta.

Munitsipaalomandis olev Valla tänav L2 on olemasolev tee. Kuna tee seisundit ja kandevõimet on vajalik parendada, siis on planeeringualasse kaasatud ka tee alune maa.

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.

Vastavalt planeerimisseaduse § 127 küsis Saaremaa Vallavalitsus 02.08.2023 kirjaga nr 5-2/4236-1 Transpordiametilt seisukohti detailplaneeringu algatamiseks. Transpordiameti 22.08.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/16953-2 esitatud lähteseisukohtadega arvestatakse detailplaneeringu koostamisel.

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.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 16.08.2023 kirjaga nr 5-24431-1. Vallavalitsus on sõlminud 28.08.2023. a lepingu nr 2-7.7/229-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1 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. Algatada Kihelkonna alevikus Kihelkonna jäätme punkti detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine jäätme punkti rajamiseks ja katastriüksuse jagamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kihelkonna jäätme punkti detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,3 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