



KORRALDUS

Kuressaare

21.11.2023 nr 2-3/1418

Lahekülas Angra detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 27.10.2023 nr 5-2/5777-1) detailplaneeringu algatamiseks Lahekülas Angra katastriüksusel (katastritunnus 27001:001:0265, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 12 424 m²). Planeeringuala hõlmab lisaks Angra katastriüksusele juurdepääsu osas osa Kahu katastriüksust (katastritunnus 27001:001:0264, elamumaa 100%). Planeeringuala suurus on ca 1,28 ha ja detailplaneeringu nimetus on Angra detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse jagamine kaheks ning mõlemale krundile ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtib Kahu detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 10. juuni 2014. a otsusega nr 21), mille alusel moodustati 2 krunti (sh Angra katastriüksus) ja määrati kruntidele ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks. Angra katastriüksusel planeeringujärgset ehitusõigust realiseerima ei ole asutud. Kahu katastriüksusel oli planeeringu kehtestamise ajal olemasolev hoonestus. Angra katastriüksusele on määratud juurdepääs Kahu detailplaneeringu alusel üle Kahu katastriüksuse kulgeva tee. Juurdepääsu servituuti seatud ei ole. Planeeringuala piirneb avaliku riigiteega nr 76 Kuressaare ringtee ja Transpordiamet on väljastanud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamisele, kus on muuhulgas välja toodud, et juurdepääsuna tuleb kasutada olemasolevat ristumiskohta. Angra katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 1337 m² looduslik rohumaad, 7460 m² metsamaad, 3554 m² looduslik rohumaad ja 73 m² muu maad. Planeeringuala piirneb maatulundusmaad sihtotstarbega Kotka (katastritunnus 34801:005:0168) ja Jalaka (katastritunnus 34801:005:0174) katastriüksustega, elamumaa sihtotstarbega Kodu tee 14 (katastritunnus 34802:003:0016), Kodu tee 15 (katastritunnus 34802:003:0009) ja ülejäänud Kahu (katastritunnus 27001:001:0264) katastriüksusega ning transpordimaa sihtotstarbega 76 Kuressaare ringtee (katastritunnus 34801:005:0020) katastriüksusega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26. jaanuari 2012. a otsusega nr 1, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala suuremas osas haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa, ja vähemal määral pereelamute ala juhtotstarbega alal, kus on lubatud elamumaa sihtotstarve. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal,

toetuskõlblikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ühisplaneeringu seletuskirja pt 4.3 kohaselt mõistetakse pereelamute ala all ühepereelamumaad kompaktses hoonestusega aladel. Kruntide täisehituse protsent on maksimaalselt 30%, suurematel kinnistutel kui 1000 m² on see 20%. Lubatud korruselisus on 2 ja metsaga kaetud kinnistutel raadatakse vaid vahetu ehitusala.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt asub alal osaliselt rohevõrgustik. Ehitamine haljasmaa juhtotstarbega aladel rohevõrgustiku koridorides on lubatud vaid olemasolevate joonobjektide korral uusi juurdepääsuteid rajamata ning vältida tuleb uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist rohelise võrgustiku aladele.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Alal kehtib Kahu detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 10. juuni 2014. a otsusega nr 21), mille kohaselt on planeeritud Angra katastriüksusele 1 elamukrunt. Uue detailplaneeringu koostamisega soovitakse Angra katastriüksus jagada kaheks elamukrundiks.

Kehtiva detailplaneeringuga võrreldes on vähenenud avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, mistõttu on võimalik hoonestusalade asukoht üle vaadata. Kehtivas detailplaneeringus on riigimaantee kaitsevöönd 50 m tee servast, praegu kehtivate kitsenduste alusel on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd tee servast 30 m. Detailplaneeringuga on kavandatud üks hoonestusala haljasmaa juhtotstarbega alale, teine hoonestusala on osaliselt pereelamute ala juhtotstarbega alal ja osaliselt haljasmaa juhtotstarbega alal. Hoonestusalade asukohad ja suurused täpsustatakse detailplaneeringu koostamise käigus arvestades ühisplaneeringu tingimusi.

Detailplaneeringu algatamise taotluse juures toodud eskiislahenduse kohaselt kavandatakse kahte krundi suurusega 6223 m². Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega 1010–17 096 m². Planeeringuala piirneb kolmest küljest elamutega hoonestatud katastriüksustega ja planeeringualast idas asub endine suvilate piirkond, kus praeguseks on hooned kasutusel elamutena. Seega kavandatavate u 0,6 ha suuruste kruntide planeerimine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega, mistõttu leiab vallavalitsus, et haljasmaa juhtotstarbega alal alla 2 ha suuruste elamukruntide planeerimine piirkonnas on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega ning planeeritava tegevuse jaoks ei ole planeeringualal vaja ühisplaneeringu juhtotstarbeid muuta.

Planeeringualale ulatub ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel rohevõrgustiku ala, kus tuleb vältida uute ehitiste, sh tehnilise infrastruktuuri ja teede rajamist. Esitatud eskiisi alusel rohevõrgustikku hoonestust ei kavandata.

Vallavalitsus on seisukohal, et katastriüksuse jagamist ja planeeritava hoonestuse ehitusõigust saab detailplaneeringuga määrata ning kavandatav tegevus sobitub piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Tulenevalt eelnevast on kavandatav tegevus kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga nii rohevõrgustiku osas kui ka juhtotstarvete osas.

Angra katastriüksusele on kavandatud juurdepääs Kahu detailplaneeringu alusel üle Kahu katastriüksuse kulgeva tee. Juurdepääsu tagamiseks tuleb seada servituut.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub 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 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.

Vallavalitsus on sõlminud huvitatud isikuga 17. novembril 2023. a lepingu nr 2-7.7/297-1 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 Lahekülas Angra detailplaneering, mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks, kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning juurdepääsutee määramine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Angra detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,28 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