



## KORRALDUS

Kuressaare

16.01.2024 nr 2-3/51

### Sikassaare külas Tammepõllu detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 15.12.2023 nr 5-2/6815-1) detailplaneeringu algatamiseks Sikassaare külas Tammepõllu (katastritunnus 27003:001:0064, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 25 927 m<sup>2</sup>) ja Bensiini alajaam (katastritunnus 27003:001:0584, sihtotstarve tootmismaa 100%, pindala 51 m<sup>2</sup>) katastriüksustel ning osaliselt Ringtee 2a (katastritunnus 27003:001:0093, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 16 645 m<sup>2</sup>) katastriüksusel. Vallavalitsus lisas planeeringualasse osa Põlluvahe tn 1 katastriüksusest (katastritunnus 71401:001:3206, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1995 m<sup>2</sup>) krundile varem planeeritud mahasõidu osas. Planeeringuala suurus on ca 3,1 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Tammepõllu detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine ärihoonete ehitamiseks, teede ning liikluskorralduse planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste paigutuse määramine ning servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

#### A. Olemasolev olukord

Planeeringualal Põlluvahe tn 1 katastriüksusel ja planeeringualast loodes olevatel katastriüksustel on kehtiv Männimetsa ja Põlluvahe detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 25. jaanuari 2022. a korraldusega nr 2-3/105) ja osadel loodes asuvatel katastriüksustel on kehtiv Andruse detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. veebruari 2004. a otsusega nr 104) elamute ehitamiseks. Ehitusõigust Põlluvahe tn 1 katastriüksusel realiseerima ei ole asunud. Ülejäänud planeeringualal kehtivat detailplaneeringut ei ole. Planeeringuala piirneb avaliku 2700146 Põlluvahe tänav katastriüksusega ja naaberkatastriüksusel Tammemetsa (katastritunnus 27003:001:0017) on kehtiv Tammemetsa detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 4. juuli 2023. a korraldusega nr 2-3/877), mille alusel on tagatud juurdepääs Tammepõllu katastriüksusele. Leemeti katastriüksusel on kehtiv Leemeti detailplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 29. jaanuari 2003. a otsusega nr 42) elamu ehitamiseks. Ehitisregistri andmetel on planeeringualal olevad katastriüksused hoonestamata. Bensiini alajaam katastriüksusel asub alajaam. Planeeringuala on peamiselt loodusliku rohumaa ja metsamaa kõlvikutega, vähemal määral muu maa kõlvikuga. Planeeringuala piirneb Sikassaare külas maatulundusmaa sihtotstarbega Leemeti (katastritunnus 27003:001:0282) ja Tammemetsa (katastritunnus 27003:001:0017) katastriüksustega, elamumaa sihtotstarbega Põlluvahe tn 3 (katastritunnus 71401:001:3204), Männimetsa tn 3 (katastritunnus 71401:001:3205), Männimetsa tn 5 (katastritunnus 27003:001:0228), Männimetsa tn 7 (katastritunnus 27003:001:0230), Männimetsa tn 9 (katastritunnus 27003:001:0232), Männimetsa tn 11 (katastritunnus 27003:001:0234), Männimetsa tn 13 (katastritunnus 27003:001:0235) ja Männimetsa tn 15 (katastritunnus 71401:001:3207) katastriüksustega ning ülejäänud Ringtee 2a (katastritunnus 27003:001:0093) katastriüksusega. Planeeringualale ulatuvad Kudjape peakraavi kalda veekaitsevöönd, riigikaitse ehitise piiranguvöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd.

## B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 „Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala reserveeritud kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal, kus on lubatud ärimaa sihtotstarve. Kaubandus-teenindusala juhtotstarbega aladel eeldatakse suurema külastajate arvuga ettevõtteid ja lubatud on tegevused, millega ei kaasne olulist mõju. Uute reserveeritud alade kasutuselevõtt toimub detailplaneeringute kaudu, mille koostamise käigus tuleb hinnata looduslikke, tehnilisi ja sotsiaalmajanduslikke eeldusi kavandatava elluviimiseks, kuna ühisplaneeringu täpsusastmest lähtuvalt ei ole analüüsitud kõiki kavandatud funktsioonide hilisemat kvaliteetset toimimist tagavaid meetmeid.

## C. Kaalutlused

Ühisplaneeringu alusel asub planeeringuala reserveeritud kaubandus-teenindusala juhtotstarbega alal, mille kasutuselevõtt toimub detailplaneeringu kaudu. Seega detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse § 125 lõikest 2, mille alusel detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt kavandatakse Tammepõllu katastriüksusele ehitusloakohustuslikke ärifunktsiooniga hooneid ja planeeringualale kavandatakse kvartalisine tänav, mis ühendaks planeeritud juurdepääsutee üle Tammemetsa katastriüksuse Põlluvahe tänavaga. Detailplaneeringuga kavandatud ärihoonete ehitus on kooskõlas ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbega. Planeeringualast ida pool asuval Tammemetsa katastriüksusel on kehtiv detailplaneering ärihoonete ehitamiseks. Edelas asuval Ringtee 2a katastriüksusel asub tankla. Kuigi kirdes asuval Leemeti katastriüksusel on kehtiv detailplaneering elamu ehitamiseks ja ka loodeküljes asuvad elamumaa katastriüksused, siis leiab Saaremaa vald, et kavandatav hoonestus sobitub piirkonda ning detailplaneeringu algatamine ala reserveeritud juhtotstarbe kohaselt kasutusele võtmiseks on põhjendatud.

Esitatud eskiisi alusel planeeritakse Põlluvahe tänavalt mahasõitu uuele tänavale Ringtee 2a katastriüksuse kaudu. Uus planeeritav mahasõit on kehtiva Männimetsa ja Põlluvahe detailplaneeringuga määratud Põlluvahe tn 1 katastriüksuse mahasõidust ca 15 m kaugusel. Kuna teede ristumiskohad oleksid liiklusohutuse tagamiseks liiga lähestikku, siis haaratakse planeeringualasse ka osa Põlluvahe tn 1 katastriüksusest juurdepääsutee osas. Uus juurdepääs Põlluvahe tn 1 katastriüksusele kavandatakse Tammepõllu detailplaneeringuga uue planeeritava tänava kaudu ja eelmine planeeritav juurdepääs Põlluvahe tänavalt likvideeritakse. Seega, kuna osal planeeringualal Põlluvahe tn 1 katastriüksuse osas kehtib Männimetsa ja Põlluvahe detailplaneering, tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus ka planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering.

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 eelhinnang. Seega ei ole praegusel 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 kohta kaalutlusotsuse tegemine.

## 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 12. jaanuaril 2024. a lepingu nr 2-7.7/4-1 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 Sikassaare külas Tammepõllu detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärihoonete ehitamiseks ja uue avaliku tee kavandamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Tammepõllu detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 3,1 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