



## KORRALDUS

Kuressaare

14.05.2024 nr 2-3/484

### Lõu külas Jaamu detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 16.04.2024 nr 5-2/2265-1) detailplaneeringu algatamiseks Lõu külas Jaamu katastriüksusel (katastritunnus 72101:003:0223, 100% maatulundusmaa, pindala 73 010 m<sup>2</sup>). Planeeringualaks määratakse ca 3,7 ha suurune osa Jaamu katastriüksusest, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Jaamu detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse määramine eluhoone ning 3 abihoone rajamiseks.

#### A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering ja ehtisregistri andmetel on katastriüksus hoonestamata. Planeeringuala piirneb riigiteega, kuid ametlikku mahasõitu hetkel ei ole. Katastriüksusele on juurdepääs üle naaberkatastriüksuste kulgeva eratee (omaniku sõnul nn ajalooline Sõrve tee ehk ranna tee), kuid servituudid puuduvad. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on looduslik rohumaad ja muu maa. Planeeringuala piirneb hoonestamata Loojangu (katastritunnus 72101:002:0707, elamumaa 100%), Kiviaia (katastritunnused 72101:002:0704 ja 72101:002:0705, elamumaa 100%) ja Kuressaare metskond 673 (katastritunnus 72101:001:1316, maatulundusmaa 100%) katastriüksustega, ülejäänud Jaamu katastriüksusega (katastritunnus 72101:003:0223) ning riigiomandis oleva 21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe tee katastriüksustega (katastritunnused 72101:002:0641 ja 72101:003:0481, transpordimaa 100%). Planeeringualast välja jääval Jaamu katastriüksusel asuvad mere pool vanade hoonete vundamendid. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatub planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ning ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönd.

#### B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Salme valla ranna-alade osaüldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22. septembri 2003. a määrusega nr 16, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuspiirangute kaardile asub planeeringuala reserveeritud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Planeeringualale ulatub loodusväärtusega ala ja ranna ehituskeeluvöönd. Üldplaneeringuga ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 8.1.1. on toodud tingimused elamumaade arendamiseks, kus on muu hulgas välja toodud, et ehitusõigust taotleval krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune ning krundi merega või ranna-alale jääva maanteega külgnev piir ei tohi olla lühem kui 50 meetrit. Eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m. Teekaitsevööndi ulatuses antakse elamumaale kaitsehaljastuse maa

kõrvalfunktsioon, mille eesmärk on kaitsta ja säilitada olemasolev haljastus. Juhul kui elamumaal ehitusõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, tuleb koostada detailplaneering ja keskkonnamõju hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

### C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Planeeringualale ulatub loodusväärtusega ala ning üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui elamumaal ehitusõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtusliku maastikuga.

Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse elamu ja abihoonete ehitamist reserveeritud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alale. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega. Lähipiirkonnas asuvad hoonestatud maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Lähim hoonestatud katastriüksus asub planeeringuala piirist ca 90 m kaugusel. Planeeringuala piirneb kehtiva Kiviaia detailplaneeringuga, millega on määratud ehitusõigused 4 elamu ehitamiseks. Eeltoodust tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Kuna planeeringualale ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, siis küsitakse Transpordiametilt lähteseisukohti, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lõike 1 punkti 1 kohaselt on meresaartel ranna ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. *LKS* kehtiva redaktsiooni § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja *LKS* §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. *LKS* § 35 lõike 3<sup>1</sup> kohaselt korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga ja kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringus korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, seega loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Algamise taotluse alusel ranna ehituskeeluvööndisse hoonestust kavandatud ei ole.

Planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud loodusväärtustega alal. Üldplaneeringu kohaselt kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda, asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega. Käesoleval juhul on loodusväärtustega ala osas tegemist valdavalt piirkonnale iseloomuliku kauni looduskooslustega. Vallavalitsus leiab, et keskkonnamõju hindamine (sh. keskkonnamõjude eelhinnangu koostamine) ei ole vajalik ja selle võib asendada detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega – üldplaneeringu kohase loodusväärtustega ala piiridega tuleb arvestada planeerimisel, säilitada maksimaalselt looduskooslust.

Jaamu katastriüksuse lääneosale ulatub Kaugatoma-Lõu hoiuala, Natura 2000 võrgustiku Kaugatoma-Lõu linnu- ja loodusala. Hoiualaga kattuvale katastriüksuse osal on inventeeritud kaitstavad elupaigatüübid kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210) ja rannaniidud (1630\*) ning hoiualalt väljajääval kinnistul asub elupaigatüüp kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210\*). Planeeringuala ei ulatu kaitstavale alale ning ka muid tegevusi kaitstavale alale ei ole kavandatud. Seetõttu on tagatud puhver planeeringuga kavandatavate hoonestusalade ja kaitstava

ala vahel. Planeeritaval hoonestusalal looduskaitse kitsendusi pole. Keskkonnaamet oma 10.05.2024 kirjaga nr 6-2/24/8204-2 on esitanud seisukoha, et kuna ehitustegevust ei kavandata Kaugatoma-Lõu hoiualal ning planeeritavad jäävad hooned umbes 270 m kaugusele Kaugatoma-Lõu hoiuala piirist, siis eeldatavasti ehitustegevus ei põhjusta negatiivseid mõjusid hoiuala kaitse-väärtustele.

Lähtuvalt eeltoodust ei kavandata käesoleva detailplaneeringuga 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.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 10. mail 2024. a lepingu nr 2-7.7/109-1 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 Lõu külas Jaamu detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Jaamu detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 3,7 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