



KORRALDUS

Kuressaare

28.10.2025 nr 2-3/1042

Lõu külas Jaamu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsus algatas 14. mail 2024. a korraldusega nr 2-3/484 Lõu külas Jaamu detailplaneeringu (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 3,7 ha hõlmab osa Jaamu katastriüksusest (katastritunnus 72101:003:0223, 100% maatulundusmaa, pindala 73 010 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

Ehitisregistri andmetel on katastriüksus hoonestamata. Planeeringuala piirneb riigiteega, kuid ametlikku mahasõitu ei ole. Planeeritav hoonestusala on suhtelised lage ja vähese kõrghaljastusega, alal asub vähesel määral kadakaid ja mõni üksik lehtpuu.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga katastriüksuse piire ei muudeta. Krundi kasutamise sihtotstarve on üksikelumumaa (EP) 10% ja looduslik maa (HL) 90%. Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m² kui üle 60 m² ehitisealuse pinnaga hoonetele. Krundile on kavandatud eluhoone, kolm ehitusteatisest kohustuslikku / ehitusloakohustuslikku kõrvalhoonet ja lisaks võib krundile rajada 2 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikehoonet. Hoonete suurim lubatud ehitisealuse pind on 900 m², elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja abihoonel 6 m. Detailplaneeringuga on määratud hoonete arhitektuurinõuded.

Piirdeaedu on lubatud rajada ainult õueala ümber. Juurdepääs maaüksusele on planeeritud mahasõiduga Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teelt. Tee kaitsevööndi ulatuses kaitsehaljastuse maa-ala tuleb säilitada looduslikuna ning tagada seal kõrghaljastuse püsimine maksimaalses võimalikus ulatuses ja rajada uut kõrghaljastust. Planeeringu elluviimisel säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust, säilitades kiviaiad, kraavid ja olemasolev taimestik.

Hoonete veevarustus lahendatakse puurkaevuga. Hoonete kanalisatsioon lahendatakse omapuhastiga ja imbväljakuga või suublaga olemasolevasse kraavitusse. Elektriliitumine on planeeritud lähedalasuvast alajaamast maakaaliga. Soojavarustus lahendatakse lokaalsena.

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 väikeelumumaa juhtfunktsiooniga alal. Planeeringualale ulatub loodusväärtusega ala ja ranna ehituskeeluvöönd.

Üldplaneeringu seletuskirja peatükis 8.1.1. on toodud tingimused elamumaade arendamiseks, kus on muu hulgas välja toodud, et ehitusõigust taotlev 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 taotleb 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 üldplaneeringuga määratud loodusväärtusega ala ning üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui elamumaal ehitusõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtusliku maastikuga.

Detailplaneeringuga planeeritakse elamu ja abihoonete ehitamist reserveeritud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alale. Planeeritav tegevus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu juhtotstarbe tingimustega. 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.

Planeeringualale ulatub ranna ehituskeeluvöönd, kuid hoonestust sinna kavandatud ei ole.

Planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud loodusväärtustega alal. Üldplaneeringu seletuskirja 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.

Jaamu katastriüksuse lääneosale ulatub Kaugatoma-Lõu hoiuala ning 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 kinnistu osal 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 hooned jäävad umbes 270 m kaugusele Kaugatoma-Lõu hoiuala piirist, siis eeldatavasti ehitustegevus ei põhjusta negatiivseid mõjusid hoiuala kaitse-väärtustele.

Kokkuvõtvalt leiab vallavalitsus, et keskkonnamõju hindamine (sh keskkonnamõjude eelhindangu koostamine) ei ole vajalik ja selle võib asendada detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega – detailplaneeringuga on leitud ehitustegevusele parim asukoht, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed, planeeringu koostamisse on kaasatud Keskkonnaamet ja seatud on tingimused looduskoosluste maksimaalseks säilitamiseks. Läheduses asuva Kaugatoma-Lõu hoiuala kaitse-eesmärke planeeritav tegevus ei mõjuta.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 28.05.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 13.06.2024, ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 24.05.2024 ja Saaremaa valla veebilehel 24.05.2024. Planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 24.05.2024 kirjaga nr 5-2/2936-1.

Detailplaneeringu eelnõu esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 17.07.2025 kirjaga nr 5-2/4085-1. Kirjas määratud tähtjaks arvamusi ega vastuväiteid ei esitatud.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile 17.07.2025 kirjaga nr 5-2/4088-1. Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 28.07.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/4533-1 ja Transpordiamet 13.08.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/6664-5. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga.

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 7 järgmiselt:

1. Juurdepääsutee rajamine, tehnovõrkudele, elamule ja abihoonetele ehitusprojekti koostamine ning ehitusloa taotlemine / ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.
2. Hoonete ehitus ja tehnovõrkude rajamine.
3. Hoonetele ja tehnovõrkudele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 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. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Lõu külas Jaamu detailplaneering (TiTo Arhitektid OÜ töö nr DP 01-2024, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Kaire Määr
jurist vallasekretäri ülesannetes