



## KORRALDUS

Kuressaare

21.05.2024 nr 2-3/501

### Salme alevikus Sõrve mnt 17 detailplaneeringu algatamine

Detailplaneeringu ala asub Salme alevikus ja hõlmab Sõrve mnt 17 katastriüksust (katastritunnus 71401:001:0923, 100% maatulundusmaa, pindala 7092 m<sup>2</sup>). Planeeringuala suurus on ca 0,7 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Sõrve mnt 17 detailplaneering.

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kolmeks ehitusõigusega krundiks, ühele krundile ehitusõiguse määramine vabatahtlike päästjate hoone ehitamiseks ja kahele krundile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

#### A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering ja ehitisregistri andmetel on katastriüksus hoonestamata. Katastriüksusele on juurdepääs avalikult Mere tänavalt ning katastriüksus piirneb riigiteega. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on 3913 m<sup>2</sup> haritav maa ja 3179 m<sup>2</sup> muu maa. Planeeringuala piirneb hoonestatud Sõrve mnt 15 (katastritunnus 72101:002:0403, elamumaa 100%), Sõrve mnt 19 (katastritunnused 72101:002:0732, elamumaa 100%) ja Mere tn 6 (katastritunnus 72101:002:0773, tootmismaa 100%) katastriüksustega ning riigiomandis oleva 77 Kuressaare-Sääre tee katastriüksustega (katastritunnused 72101:002:0639, transpordimaa 100%) ja munitsipaalomandis oleva Mere tänav katastriüksustega (katastritunnused 72101:002:0814, transpordimaa 100%). Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatub planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd ning ranna piiranguvöönd. Tegemist on tiheasustusalaga.

#### B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 20. detsembri 2010. a otsusega nr 28, edaspidi *üldplaneering*). Üldplaneeringu maakasutuskaardi kohaselt asub planeeringuala reserveeritud elamumaa juhtfunktsiooniga alal. Maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. Elamumaal võivad olla nii väikeelamumaad kui ka korterelamumaad. Reserveeritavatele elamumaadele võib anda ärimaa kõrvalfunktsiooni puhkemajandusliku ja kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtluse (taluturism jms) eesmärgil. Seletuskirja peatükis 3.1.1. on välja toodud detailplaneeringute koostamise tingimused: krundi minimaalne suurus on 2500 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud arv krundil on üldjuhul kuni 5 hoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala määratakse detailplaneeringuga, parkimine toimub reeglina oma krundil, tänavapoolse piirde kõrgus võib olla kuni 1,5 m ja krunt peab olema ühendatud ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga, tehnovõrgud planeerida maa-alustena.

Osale planeeringualast kavandatakse ka tootmismaa sihtotstarbe määramist vabatahtlike päästjate hoone ehitamiseks. Üldplaneeringuga uusi tootmismaid ei ole reserveeritud ning tootmismadele krundi minimaalset suurust ei ole määratud. Uusi tootmismaid võib lubada elamumaa lähedusse, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, lõhn, õhusaaste) väljaspool hoone piire.

### **C. Kaalutlused**

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punkti 1 kohaselt on alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine. Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse elamute ja abihoonete ning vabatahtlike päästjate tarbeks hoone ehitamist reserveeritud elamumaa juhtfunktsiooniga alale. Tegemist on ehitusloa kohustuslike hoonetega. Seega algatatakse detailplaneering *PlanS* § 125 lõike 1 punkti 1 alusel.

Elamute ehitamine on kooskõlas kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega, kuna asub üldplaneeringuga reserveeritud elamumaa juhtfunktsiooniga alal ja planeeringuala piirneb hoonestatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksustega.

Detailplaneeringuga kavandatakse reserveeritud elamumaa juhtfunktsiooniga alale ka vabatahtlike päästjate tarbeks hoone ehitamist (maakatastriseaduse 18<sup>1</sup> lõike 3 kohaselt vastab tegevus tootmismaa sihtotstarbele). Kuna maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav (vähemalt 51%) sihtotstarve, siis on võimalik kaaluda üldplaneeringust erinevat maa-ala kasutust kuni 49% ulatuses. Sõrve mnt 17 katastriüksus piirneb lõuna poolt hoonestatud tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega ning üle Mere tänava põhja pool asuvad tootmishoone ja garaažid. Üldplaneeringu kohaselt piirneb Sõrve mnt 17 katastriüksus põhja ja lõuna poolt tootmismaa juhtotstarbega alaga. Kavandatava hoone puhul on tegemist vabatahtlike päästjate tarbeks ehitatava hoonega, kus tootmisega ei tegeleta. Hoonesse on kavandatud garaaž päästeautodele ja olmeruumid. Vallavalitsus on seisukohal, et vabatahtlike päästjate tarbeks ehitatava hoonega ei kaasne negatiivset mõju ümbruskonnale ja kavandatav tegevus sobitub piirkonna maakasutusega.

*PlanS* § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Kuna kavandatav tootmismaa sihtotstarbega ala moodustab Sõrve mnt 17 katastriüksusest ca 1/3 ehk alla 50%, siis ei ole tegemist valdava maakasutuse muudatusega *PlanS* § 142 lõike 1 mõistes ja detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Eeltoodust tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et nii elamud kui ka vabatahtlike päästjate tarbeks hoone sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

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

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 kaalutlusotsuse 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.

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 Salme alevikus Sõrve mnt 17 detailplaneering, mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kolmeks ehitusõigusega krundiks, ühele krundile ehitusõiguse määramine vabatahtlike päästjate hoone ehitamiseks ja kahele krundile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Sõrve mnt 17 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,7 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)

Kaire Müür  
jurist vallasekretäri ülesannetes