



KORRALDUS

Kuressaare

18.06.2024 nr 2-3/649

Paikülas Roosi detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 22.05.2024 nr 5-2/2895-1) detailplaneeringu algatamiseks Paikülas Roosi katastriüksusel (katastritunnus 71401:001:2606, 100% maatulundusmaa, pindala 40 512 m²). Planeeringuala suurus on ca 4 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Roosi detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse jagamine kaheks elamukrundiks.

A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering ja ehitisregistri andmetel on katastriüksus hoonestamata. Juurdepääs planeeringualale on kohalikult Aasa teelt nr 3730218, mis läbib eraomandis olevaid Tehu-Põllu (katastritunnus 37301:002:0133), Männiku (katastritunnus 37301:002:0505) ja Koolimaja (katastritunnus 71401:001:2607) katastriüksuseid. Männiku ja Koolimaja katastriüksustel kehtivad hetkel lihtkirjalikud eratee avaliku kasutuse lepingud, Tehu-Põllu osas avaliku kasutuse leping puudub.

Roosi katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 12 081 m² metsamaa, 28 323 m² haritav maa ja 108 m² muu maa. Planeeringuala piirneb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Jaani (katastritunnus 37301:002:0245), Koolimaja (katastritunnus 71401:001:2607), Saueaugu (katastritunnus 37301:002:0268) Metsatuka (katastritunnus 37301:002:0483) katastriüksustega ja hoonestatud elamumaa sihtotstarbega Aasa (katastritunnus 37301:002:0482) katastriüksusega.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatub planeeringualale kinnismälestise kaitsevöönd.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kärla valla üldplaneering (kehtestatud Kärla Vallavolikogu 21. märtsi 2006. a otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala suuremas osas reserveeritud pere- ja ridaelamumaa juhtotstarbega alal, väiksemas läänepoolses osas alale juhtotstarvet määratud ei ole. Üldplaneeringuga on määratud Paiküla reserveeritud elamumaad detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.4.2 kohaselt kehtivad Paikülas reserveeritud elamumaal Karujärve detailplaneeringu koostamise kohustusega alal sätestatud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks. Elamumaadele on lubatud anda ärimaa kõrvalfunktsioon kuni 20% ulatuses, et soodustada turismi ja puhkusega seotud teenuste (majutus, toitlustus) arengut. Üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 2.3.1 on määratud lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1 ha, lubatud on kuni

3 hoonet, lubatud ehitusalune pind on kuni 10% krundi pindalast, hoonete suurim lubatud kõrgus on 8,5 m, elamute väikseim vahekaugus on 30 m ning säilitada tuleb 80% krundil kasvavast metsast.

Üldplaneeringu maakasutuse kaardi alusel ulatub planeeringuala läänepoolsele alale loodusväärtusega ala, kuid üldplaneeringu seletuskiri ei käsitle loodusväärtusega ala.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Üldplaneeringuga on määratud Paiküla reserveeritud elamumaa detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

Vastavalt esitatud taotlusele planeeritakse elamute ja abihoonete ehitamist üldplaneeringuga määratud reserveeritud elamumaa juhtotstarbega alale.

Katastriüksusele on juurdepääs olemasolevalt teelt. Planeeringuala lähiümbruses on ühepereelamutega hoonestatud katastriüksused. Planeeritav tegevus vastab üldplaneeringus määratud elamumaa tingimustele. Eelnevast tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et kavandatav tegevus sobitub piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning tegevus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

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.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 14. juunil 2024. a lepingu nr 2-7.7/150-1 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 Paikülas Roosi detailplaneering, mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine, elamumaakruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Roosi detailplaneering“.

3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 4 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