



KORRALDUS

Kuressaare

14.01.2025 nr 2-3/29

Üüdibe ja Läätsa külas Käära detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 19.12.2024 nr 5-2/6899-1) detailplaneeringu algatamiseks Üüdibe külas Käära (katastritunnus 72101:001:1279, sihtotstarve maatulundusmaa 90% ja ärimaa 10%, pindala 61 259 m²) katastriüksusel, Läätsa külas Mäeranna (katastritunnus 72101:002:0856, sihtotstarve ärimaa 100%, 1795 m²), Metsaveere (katastritunnus 72101:002:0857, sihtotstarve ärimaa 100%, 1744 m²), Kala (katastritunnus 72101:002:0854, sihtotstarve ärimaa 100%, 3153 m²), Teeääre (katastritunnus 72101:002:0080, sihtotstarve ärimaa 100%, 1002 m²), Kala tee (katastritunnus 72101:002:0855, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 1332 m²) ja Kala tee (katastritunnus 72101:001:1421, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 1047 m²) katastriüksustel. Planeeringuala suurus on ca 7,1 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Käära detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ning ärihoonete ehitamiseks.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal Mereranna, Metsaveere ja Kala tee (72101:002:0855) katastriüksuste osas kehtib Kala detailplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 27. juuni 2011. a otsusega nr 7), mille alusel moodustati kaks elamukrunti, üks ärimaa krunt ja üks transpordimaa krunt. Algselt hõlmas Kala detailplaneering ka Kala katastriüksust, kuid selle osas on detailplaneering Saaremaa Vallavolikogu 26. märtsi 2021. a otsusega nr 1-3/22 tunnistatud kehtetuks.

Planeeringualale on olemasolev juurdepääs 77 Kuressaare-Sääre teelt mööda Kala teed. Ehtisregistri andmetel on Teeääre katastriüksusel puhke- ja seminarikeskus ja paargu, Kala katastriüksusel puhkemaja ja spaa (lisaks kavandatav suitsusaun), Metsaveere katastriüksusel puhkemaja ja saun (lisaks kavandatavad soojuspuuraugud), Mäeranna katastriüksusel puhkemaja, abihoone ja saun (lisaks kavandatavad soojuspuuraugud) ning Käära katastriüksusel puhke- ja toitlustushoone ja abihoone.

Planeeringuala piirneb Üüdibe külas maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata Kaasiku katastriüksusega (katastritunnus 72101:002:0664) ja maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestatud Massi katastriüksusega (katastritunnus 72101:002:0577), avaliku riigitee nr 77 Kuressaare-Sääre tee katastriüksusega, Läätsa külas maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestatud Tamme (katastritunnus 72101:002:0301) ja Suigu (katastritunnus 72101:002:0189) katastriüksustega, tootmismaa sihtotstarbega Küla alajaam (katastritunnus 72101:002:0314), elamumaa sihtotstarbega hoonestatud Liivamäe tee 8 (katastritunnus 72101:002:0434) ja hoonestamata sihtotstarbega maa Himma (katastritunnus 72101:001:1414) katastriüksustega.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd ja kaitstavate taimede ala. Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse kohaselt on planeeringualal pärandkultuuri objekt „istutatud männik“. Planeeringuala asub Läätsa Kalatööstus AS ohtliku ettevõtte ohualas.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 20. detsembri 2010. a otsusega nr 28, edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu kaardile planeeringualale suures osas juhtfunktsiooni (*ehk juhtotstarvet*) määratud ei ole, tegemist on põllu- ja metsamajandusmaaga. Planeeringuala lõunapoolne osa asub elamumaa juhtfunktsiooniga alal. Üldplaneeringu kohaselt maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. Lisaks on üldplaneeringus toodud, et üldplaneeringu muutmine on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtfunktsiooni ulatuslik muutmine ja üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine.

Üldplaneeringuga ei ole põllu- ja metsamajandusmaa alal määratud maakasutus- ja ehitustingimusi ehitamiseks, ehitamise aluseks üldjuhul on projekteerimistingimused. Väikeelamumaa üldplaneeringu kohaselt on ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekoruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktse hoonestusega aladel ja elamu õuemaa maatulundusmaal (hajaasustuses). Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. Salme valla sisemaa külates elamumaa arendamiseks üldplaneeringuga kindlaid maa-alasid ei reserveerita. Elamuehitus on lubatud kõikjal, kui seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või üldplaneeringust tulenevad piirangud. Põhiliseks ehitise tüübiks on ühepereelamu koos kõrvalhoonetega. Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune. Põhjendatud kaalutlusotsuse alusel võib kohalik omavalitsus teha erandeid ja anda ehitusõiguse väiksematele katastriüksustele kui 1 ha. Elamukruntide rajamisel metsaalale tuleb krundil oleva kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud aastaringne juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt. Olemasolevatele ja reserveeritavatele elamumaadele võib anda ärimaa kõrvalfunktsiooni puhkemajandusliku ja kaubandusliku iseloomuga väikeettevõtluse (taluturism jms) eesmärgil.

Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustuseta alaga, kus tuleb detailplaneering koostada, kui toimub katastriüksuse kruntimine ja kui soovitakse katastriüksuse sihtotstarbe muutmist äri-, tootmis- või laohoonete või tehnoehitise jaoks.

Detailplaneeringuga kavandatakse ärifunktsiooniga hooneid. Üldplaneeringu kohaselt on ärimaa juhtfunktsiooniga maa kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maa ja büroo ja kontorihoonete maa. Ainult ärimaa juhtfunktsiooniga maa-alasid üldplaneeringuga ei ole reserveeritud, kuid ärimaa kõrvalfunktsiooni võib anda elamu- ja tootmiskaudele. Katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga. Ärifunktsiooni rakendamisel ei tohi kahjustada ega piirata naaberkinnistute omanike ja valdajate huve ega õigusi. Kavandatav tegevus ei tohi pälvida kohalike elanike pahameelt ega mõjutada negatiivselt nende eluviisi.

C. Kaalutlused

Kehtivas Kala detailplaneeringus on Mereranna ja Metsaveere katastriüksustele kavandatud elamud, kuid algatatava detailplaneeringuga soovitakse neile katastriüksustele püstitada ärifunktsiooniga hooneid. Kuna osal planeeringualal kehtib Kala detailplaneering, siis tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus planeerimisest (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala

hõlmav detailplaneering. Lisaks tuleneb detailplaneeringu algatamise vajadus PlanS § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui toimub katastriüksuse kruntimine ja kui soovitakse katastriüksuse sihtotstarbe muutmist ärimaaks. Detailplaneeringuga kavandatakse planeeringuala kruntimist ja katastriüksuse sihtotstarbe muutmist ärimaa sihtotstarbeks.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt kavandatakse ehitusseadustiku kohaste ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust. Mäeranna, Metsaveere, Kala, Kala tee ja Teeääre katastriüksusel on üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarve, kuid detailplaneeringuga kavandatakse neile katastriüksustele ärihooneid. Ainult ärimaa juhtfunktsiooniga maa-alasid üldplaneeringuga ei ole reserveeritud, kuid ärimaa kõrvalfunktsiooni võib anda elamu- ja tootmismaaadele. Üldplaneeringus on korduvalt välja toodud, et ruumilise arengu põhimõtteks on mitmekesistada võimalusi turistide teenindamiseks ja vaba aja veetmiseks soodustades eelkõige puhkemajandusliku iseloomuga ärisfääri (toitlustus, majutus, teenindus jm). Põllu- ja metsamajandusmaa alal ei ole määratud tingimusi ehitamiseks, seega ei ole keelavaid asjaolusid ehitustegevuseks ärilisel eesmärgil. Kavandatud ärifunktsiooniga hoonete planeerimine vastab seega üldplaneeringu põhimõtetele.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. PlanS § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. PlanS seletuskirjas on selgitatud, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Seega üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Maa-ala valdava otstarbe järgimine ei tähenda ilmtingimata, et maa-alal ei võiks olla üksikuid kinnistuid, millel on teistsugune otstarve. Tingimuseks on, et juhtotstarbele vastav kasutus jääb asjaomasel alal valdavaks ning oluliselt ei mõjutata üldplaneeringu põhilahendust.

Käesoleval juhul ei ole tegemist juhtotstarbe ulatusliku muutmisega, kuna piirkonnas on suures ulatuses elamumaa juhtfunktsiooniga ala ja ärimaa sihtotstarbega ala ei muutu valdavaks. Elamumaa juhtotstarbega alale kavandatakse ärimaa sihtotstarbeid Mäeranna, Metsaveere, Kala, Kala tee ja Teeääre katastriüksuste osas.

Mäeranna, Metsaveere ja Kala katastriüksused on ärimaa sihtotstarbega juba aastatest 2011 ja 2012. Mäeranna ja Metsaveere katastriüksustel alustati majutushoonete ehitamist 2013. aastal ning Kala katastriüksusel alustati puhkemaja ehitust 2020. aastal. Teeääre katastriüksus oli 2002. aastal ärimaa sihtotstarbega ja katastriüksusel oli kauplus, aastatel 2006 – 2017 oli elamumaa sihtotstarbega ja alates 2018. aastast on taas ärimaa sihtotstarve. Kala katastriüksus on määratud Kala detailplaneeringu (kehtestatud Salme Vallavolikogu 27. juuni 2011. a otsusega nr 7) alusel ärimaa krundiks, kuhu oli kavandatud majutushoone. Seega Mäeranna, Metsaveere, Teeääre ja Kala katastriüksuste osas on tegemist sisuliselt olemasoleva olukorra säilitamisega. Detailplaneeringuga luuakse alale terviklahendus.

Detailplaneeringu algatamise taotluses soovitakse lisaks ärihoonetele ka ca 8000 m² suuruseid elamumaa krunte planeeringuala põhjapoolsesse osasse. Elamukrunte kavandatakse üldplaneeringuga määratud põllu- ja metsamajandusmaa alale. Üldplaneeringu kohaselt on elamuehitus lubatud kõikjal, kui seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või üldplaneeringust tulenevad piirangud ning ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune. Üldplaneeringu kohaselt võib põhjendatud kaalutlusotsuse alusel kohalik omavalitsus teha erandeid ja anda ehitusõiguse väiksematele katastriüksustele kui 1 ha. Väiksemate elamukruntide planeerimisel tuleb analüüsida detailplaneeringus lähipiirkonna krundistruktuuri ja muid olulisi

aspekte kaalutluse teostamiseks. Elamukruntide planeerimisel tuleb arvestada üldplaneeringu tingimusi. Elamukruntide kavandamisel planeeringuala põhjapoolsesse osasse tuleb arvestada planeeritavast äritegevusest tulenevate võimalike häiringutega ja kaitstava taimeliigi kasvukohaga. Lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksuseid ja planeeritavatest elamukruntidest asuvad lähimad olemasolevad elamud ca 250 m kaugusel. Seega kavandatavad elamud sobituvad piirkonda.

Pärandkultuurikaardi kohaselt ulatub osale planeeringualale pärandkultuuri objekt „istutatud männik“, mille kogu pindala on ca 50 ha. Üldplaneeringuga on sätestatud tingimus, et elamukruntide rajamisel metsaalale tuleb krundil oleva kõrghaljastuse pindalast säilitada vähemalt 80%, seega männiku alale elamukruntide moodustamisel eemaldatakse puistu minimaalselt ja mõju pärandkultuuri objektile on marginaalne.

Tulenevalt eelnevast on planeeritav tegevus üldplaneeringus toodud tingimustega kooskõlas ja vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav tegevus sobib piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Algatatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks 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

Tulenevalt Läätsa Kalatööstus AS ohtliku ettevõtte ohualast tuleb planeerigu koostamise käigus koostada vajaduse korral riskianalüüs. 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 sõlmib huvitatud isikuga halduslepingu 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 Üüdi ja Läätsa külas Käära detailplaneering, mille eesmärk on planeeringuala kruntideks jaotamine, kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ning ärihoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Käära detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 7,1 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)

Liis Lepik

abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno

vallasekretär