



KORRALDUS

Kuressaare

11.03.2025 nr 2-3/221

Kärla alevikus Metsaraja detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 10.02.2025 nr 5-2/945-1) detailplaneeringu algatamiseks Kärla alevikus Metsaraja katastriüksusel (katastritunnus 37301:002:0145, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 7385 m²). Planeeringuala suurus on ca 0,7 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Metsaraja detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks maaüksuse jagamine ja üksikelamute ehitamine.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub ja ehitisregistri andmetel hooned puuduvad. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on metsamaa 6672 m² ja muu maa 713 m². Planeeringualale on juurdepääs avalikult Kooli tänavalt.

Planeeringuala piirneb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Allika-Villemi (katastritunnus 43301:001:0005), Sandri (katastritunnus 37301:002:0331) ja Läätsäärse (katastritunnus 37301:002:0422) katastriüksustega ning transpordimaa sihtotstarbega Kooli tänav katastriüksusega (katastritunnus 37301:002:0521, munitsipaalmaa). Planeeringualast teisel pool avalikku tänavat asuvad elamu ja abihoonetega hoonestatud Kooli tn 22 (katastritunnus 37301:002:0320, maatulundusmaa sihtotstarbega) ja Kooli tn 12 // Raja (katastritunnus 37301:002:0144, elamumaa sihtotstarbega) katastriüksused ning hoonestamata Saare (katastritunnus 37301:002:0073, maatulundusmaa sihtotstarbega) katastriüksus.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatub planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd ja maaparandussüsteemi maa-ala.

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 reserveeritud elamumaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringuga on elamumaa juhtotstarbega alale määratud järgmised lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: krundi minimaalne suurus on 3000 m², hoonete suurim lubatud arv on kuni 3, hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala on 15% krundi pindalast, ei tohi halvendada valgustingimusi naaberkruntidel, tänava maa-alast vähemalt 10 m jätta hoonestamata, soovitavalt säilitada üle 30 cm tüve läbimõõduga puud.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt kavandatakse elamukruntide moodustamist ja ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks nõutav detailplaneeringu koostamine.

Elamud on kavandatud üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtfunktsiooniga alale. Planeeringualale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt tänavalt. Planeeringuala lähiehitistega hoonestatud katastriüksused ja Kärla aleviku keskus asub ca 500 m kaugusel. Planeeringuala piirneb kolmest küljest üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtfunktsiooni alaga. Vallavalitsus on seisukohal, et kavandatav tegevus sobitub piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning tegevus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

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 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.

Vallavalitsus on sõlminud huvitatud isikuga 05. märtsil 2025. a lepingu nr 2-7.7/36-1 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 Kärla alevikus Metsaraja detailplaneering, mille eesmärgiks on ala kruntimine ning kruntidele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Metsaraja detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,7 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)

Liis Lepik

abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Kaire Müür

jurist vallasekretäri ülesannetes