



KORRALDUS

Kuressaare

11.03.2025 nr 2-3/222

Lahetaguse külas Väike-Kadaja detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 20.02.2025 nr 5-2/1170-1) detailplaneeringu algatamiseks Lahetaguse külas Väike-Kadaja katastriüksusel (katastritunnus 71401:001:0605, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 3968 m²). Planeeringuala suurus on ca 0,4 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Väike-Kadaja detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks kehtiva „Taneli, Laasi ja Pälliranna kinnistu detailplaneeringu“ muutmise ehitusõiguse osas.

A. Olemasolev olukord

Osal planeeringualal on kehtiv „Taneli, Laasi ja Pälliranna kinnistu detailplaneering“ (kehtestatud Salme Vallavolikogu 27. mai 2002. a otsusega nr 6), millega planeeriti osale tänasele Väike-Kadaja katastriüksusele üks kuni 100 m² suuruse ehitusaluse pinnaga hoone. Mitteehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust detailplaneeringuga reguleeritud ei ole. Detailplaneeringuga oli planeeritud Väike-Kadaja katastriüksuse suuruseks 0,3 ha. Esialgsele Väike-Kadaja katastriüksusele on juurde liidetud endine Väike-Pälli katastriüksus (hoonetest ida poole jääv osa kuni teeni). Ehitisregistri andmetel on katastriüksusel üksikelamu (ehitisealune pind 80,7 m²), kuur (ehitisealune pind 35,4 m²) ja saun (ehitisealune pind 27,3 m²). Olemas on elektriliitumine, veevarustus ja kanalisatsioonilahendus. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on metsamaa 1820 m² ja õuema 2148 m². Planeeringualale on juurdepääs avalikult Rannaküla teelt.

Planeeringuala piirneb hoonestamata maatulundusmaa ja transpordimaa sihtotstarbega Pälliranna (katastritunnus 72101:001:0618) katastriüksusega, hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Pälli (katastritunnus 71401:001:0382) katastriüksusega ja elamu ja abihoonetega hoonestatud elamumaa sihtotstarbega Suur-Kadaja (katastritunnus 72101:001:1375) ja Suur-Pinuse (katastritunnus 72101:001:0637) katastriüksustega.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatub planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd ja ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönd.

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 väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alal. Planeeringualale ulatub loodusväärtusega ala.

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 (tingimus kehtib peale üldplaneeringu kehtestamist moodustatavate kinnistute puhul). Eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elumumaal olla väiksem kui 50 m. Juhul kui elumumaal ehitusõigust taotlev 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.

Üldplaneeringu kohaselt planeeringualale ranna ehituskeeluvöönd ei ulatu. Peaaegu kogu üldplaneeringu ala ulatuses järgib mere ranna ulatus lähtudes tolleaegse ranna ja kalda kaitse seaduses sätestatud 200 meetrist. Kohtades, kus see ei ole otstarbekas: 1) suurendatakse ranna ulatust tolleaegse ranna ja kalda kaitse seaduse § 7 lg (1)-ga lubatud kõrgveepiirist maismaa suunas; 2) järgitakse maakonna planeeringuga sätestatud ehituskeeluvööndit (maakonnaplaneeringuga määrati vaid ehituskeeluvöönd). Üldplaneeringut võib tõlgendada selliselt, et üldplaneeringus on käsitletud ja arvestatud üleujutusalaadega, kuna osadel aladel on ranna ehituskeeluvööndit suurendatud üleujutusala tingliku piirini ja seda just kohtades, kus on märgitud märgalad. Planeeringuala läheduses olev rannik on märgitud märgalaks. Üleujutusala piiri üldplaneeringu joonistele kantud ei ole.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt kavandatakse planeeringualale ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust. Katastriüksusel on olemasolevad hooned, kuid detailplaneeringuga soovitakse muuta kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust. Kuna osal planeeringualal kehtib Taneli, Laasi ja Pälliranna kinnistu detailplaneering, siis tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Lisaks tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus *PlanS* § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Planeeringuala asub loodusväärtuslikul maastikul ning üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui maatulundusmaal ehitusõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtusliku maastikuga.

Käesolevaks ajaks on muutunud Väike-Kadaja katastriüksuse suurus, mis ei vasta kehtiva detailplaneeringu kruntimise lahendusele. Esialgne katastriüksus on moodustatud kehtiva detailplaneeringu alusel enne üldplaneeringu kehtestamist, seega üldplaneeringu kohaselt üldplaneeringuga määratud 1 ha suuruse nõuet käesoleval juhul arvestama ei pea. Katastriüksusel paiknevad hooned on aastaringses kasutuses elukohana ja kehtiv detailplaneering ei võimalda tagada kaasaegset elu- ja olmetingimustele vastavat keskkonda, mistõttu katastriüksuse omanik soovib Väike-Kadaja katastriüksuse osas ehitusõiguse muutmist. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on algatava detailplaneeringuga kavandatud ligikaudu 350 m², mis sisaldab juba kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõigust, ehk detailplaneeringuga määratav suurim lubatud ehisealune pind arvestab olemasolevaid hooned. Suurim lubatud ehitisealune pind määratakse lähipiirkonna analüüsi tulemusel. Detailplaneeringuga on määratud hetkel suurimaks ehitisealuseks pinnaks 100 m², kuid mitteehtusloakohustuslikke hooned detailplaneeringus käsitletud ei ole. Lähipiirkonna katastriüksustele on lisaks detailplaneeringuga määratud hoonetele ehitatud ka mitteehtusloakohustuslikke hooned, mistõttu katastriüksuste ehitisealune pind on suurem kui detailplaneeringuga määratud.

Algamise taotluse kohaselt on hooned kavandatud olemasoleva elamu õuemaale. Planeeringualale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Planeeringuala lähiümbruses on ühepereelamutega hoonestatud katastriüksused. Planeeringuala asub üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa juhtotstarbega alal.

Üldplaneeringu kohaselt planeeringualale ranna ehituskeeluvöönd ei ulatu, kuid planeeringuala läheduses olev mere rand on üleujutatav. Üleujutusala piiri üldplaneeringu joonistele kantud ei ole. Nii kehtiv üldplaneering kui ka kehtiv detailplaneering on kehtestatud enne 01.04.2007, kui jõustus looduskaitseaduse § 38 lg 3¹, mis kohustus määrama üldplaneeringutes korduva üleujutusega alasid. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi kohaselt asub planeeringuala ranna ehituskeeluvööndis, mille ulatus on määratud looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lõike 1 punktiga 1 ja LKS § 35 lõikega 3¹. Meresaartel on ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit ning korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd koosneb üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest (LKS § 35 lg 4). Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Kuna üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega alade piiri määratud ja rand on üleujutatav, tuleb ehituskeeluvööndi määramise lähtejooneks lugeda 1 m samakõrgusjoon kaldajoone kõrgusväärtusest (ehituskeeluvööndi ulatus on seega 1 meetri kaldajoone kõrgusväärtuse samakõrgusjoonest mõõdetud 200 meetrit). Ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, kuid LKS § 38 lõike 4 punkti 1 kohaselt ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Kuna Väike-Kadaja katastriüksusel on olemas elamu ja õumaa kõlvik, siis on ehitustegevust õuemaale võimalik kavandada.

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 keskkonnanajuhtimissüsteemi 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.

Vallavalitsus on sõlminud huvitatud isikuga 10. märtsil 2025. a lepingu nr 2-7.7/48-1 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 Lahetaguse külas Väike-Kadaja detailplaneering, mille eesmärgiks on kehtiva detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse muutmine, selleks uue ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Väike-Kadaja detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,4 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)

Kaire Müür

jurist vallasekretäri ülesannetes