



Kuressaare
{regNumber}

{adoptionDateTime} nr

Üüdibe ja Läätsa külas Käära detailplaneeringu algamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 18.05.2022 nr 5-2/3126-1) detailplaneeringu algamiseks Üüdibe külas Käära (katastritunnus 72101:001:1279, sihtotstarve maatulundusmaa 90% ja ärimaa 10%, pindala 6,13 ha) 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) ja Teeääre (katastritunnus 72101:002:0080, sihtotstarve ärimaa 100%, 1001 m²) katastriüksustel. Planeeringuala hõlmab lisaks juurdepääsu osas Läätsa külas Kala tee (katastritunnus 72101:002:0855, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 1330 m²) ja Üüdibe külas Kala tee (katastritunnus 72101:001:1421, sihtotstarve transpordimaa 100%, pindala 1036 m²) katastriüksuseid. Planeeringuala suurus on ca 7,1 ha, planeeringuala on toodud otsuse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Käära detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse kruntideks jaotamine, kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ning ärihoonete ehitamiseks.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal Mereranna, Metsaveere ja Kala tee 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. Ehitisregistri andmetel on Teeääre katastriüksusel puhke- ja seminarikeskus, kuur ja paargu, Kala katastriüksusel puhkemaja, spaa ja suitsusaun, Metsaveere katastriüksusel puhkemaja ja saun, Mäeranna katastriüksusel puhkemaja, abihoone, saun ja soojuspuuraugud ning Käära katastriüksusel puhke- ja toitlustushoone ja abihoone. Planeeringuala piirneb Üüdibe külas maatulundusmaa sihtotstarbega Kaasiku (katastritunnus 72101:002:0664) ja Massi (katastritunnus 72101:002:0577) katastriüksustega, avaliku riigitee nr 77 Kuressaare-Sääre tee katastriüksusega, Läätsa külas maatulundusmaa sihtotstarbega Tamme (katastritunnus 72101:002:0301), Suigu (katastritunnus 72101:002:0189), tootmismaa sihtotstarbega Küla alajaam (katastritunnus 72101:002:0314), elamumaa sihtotstarbega Liivamäe tee 8 (katastritunnus 72101:002:0434) ja sihtotstarbeta 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.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringule (kehtestatud Salme Vallavolikogu 20. detsembri 2010. a otsusega nr 28, edaspidi nimetatud *üldplaneering*) asub planeeringuala suures osas põllu- ja metsamajandusmaa alal ning väiksemas osas elamumaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringuga ei ole põllu- ja metsamajandusmaa alal määratud tingimusi ehitamiseks. Väikeelamumaa üldplaneeringu alusel on ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekorruseliste 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 alusel 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 maaks.

Detailplaneeringuga kavandatakse ärifunktsiooniga hooneid. Üldplaneeringu alusel on ärimaa kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maa ja büroo ja kontorihoonete maa. Ainult ärimaa juhtfunktsiooniga maa-alasid üldplaneeringuga ei ole reserveeritud, kuid ärimaa kõrvalfunktsiooni võib anda elamu- ja tootmismaaadele. 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 alगतatava detailplaneeringuga soovitakse neile katastriüksustele püstitada ärifunktsiooniga hooneid. Kuna osal planeeringualal kehtib Kala detailplaneering, siis tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus planeerimisseaduse (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 alusel detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu alusel 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 alusel kavandatakse ehitusseadustiku alusel ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust. Mäeranna, Metsaveere, Kala, Kala tee ja Teeääre katastriüksusel on üldplaneeringu alusel elamumaa juhtotstarve, kuid detailplaneeringuga kavandatakse neile katastriüksustele ainult ärihooneid. Seega kavandatud ehitustegevus ei vasta kehtiva ühisplaneeringu tingimustele juhtotstarbe osas, kuna elamumaa juhtotstarbega alal on ärimaa sihtotstarve lubatud kõrvalfunktsioonina. Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib

detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine PlanS § 142 lg 1 p 1 alusel on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Juhtotstarbe muutmine on ulatuslik, kuna elamumaa juhtotstarbega ala muudetakse ärimaa juhtotstarbeks Mäeranna, Metsaveere, Kala, Kala tee ja Teeääre katastriüksuste osas. Tulenevalt eelnevast on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Saaremaa vallavolikogu kaalus kavandatud tegevuse vajadust ja võimalikkust, kuna üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peab olema pigem erandlik võimalus. Kaalutlemisel peab kohalik omavalitsus arvestama nii avalikke huve, mis väljenduvad muu hulgas valla üldplaneeringutes, kui ka taotleja põhjendatud huve.

Üldplaneering on kehtestatud 2010. aastal, seega piirkonna vajadused ja arengusuunad võivad ajas muutuda. Üldplaneeringus on määratud ruumilise arengu põhimõtted, mis kirjeldavad maakasutuse arengusuundi kuni aastani 2018 Salme alevikus ja valla sisemaal. Maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad. 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.

Mäeranna, Metsaveere ja Kala katastriüksused on ärimaa sihtotstarbega juba aastast 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 ja üldplaneeringuga määratud elamumaa juhtfunktsiooni muutmine ärimaa juhtfunktsiooniks on põhjendatud. Detailplaneeringuga luuakse alale terviklahendus.

Detailplaneeringu algatamise taotluses soovitakse lisaks ärihoonetele ka ca 2500 m² suuruseid elamumaa krunte planeeringuala loode serva. Elamukrunte kavandatakse üldplaneeringuga määratud põllu- ja metsamajandusmaa alale. Üldplaneeringu alusel on elamuehitus lubatud kõikjal, kui seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või üldplaneeringust tulenevad piirangud ning ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune. Kavandatud elamukruntide läheduses alla 1 ha suuruseid krunte ei ole, seega ei ole põhjendatud väiksemate kruntide moodustamine. Elamumaade moodustamisel tuleb arvestada üldplaneeringu tingimusi ja alla 1 ha suuruseid elamukrunte detailplaneeringuga moodustada ei saa. Väiksemate elamukruntide moodustamiseks üldplaneeringu muutmine ei ole põhjendatud. Elamukruntide kavandamisel planeeringuala põhjapoolsesse osasse tuleb arvestada planeeritavast äritegevusest tulenevate võimalike häiringutega ja kaitstava taimeliigi kasvukohaga. Planeeritavatest elamumaakruntidest asuvad lähimad olemasolevad elamud ca 250 m kaugusel, olemasolevad majutushooned asuvad ca 200 m kaugusel. Seega elamukruntide moodustamine on kooskõlas üldplaneeringuga ja vallavolikogu on seisukohal, et elamud sobituvad piirkonda.

Tulenevalt eelnevast on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeritav tegevuse asukoht on sobilik ning vallavolikogu peab käesoleval juhul põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamist.

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. KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhindang. Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnoahtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju Kura kurgu hoiualale ja Natura 2000 aladele on kaudne (müra, potentsiaalne külastatavuse suurenemine) ning seda on võimalik ennetada mürarikaste ehitustööde kavandamisega väljapoole lindude pesitsusperioodi ning detailplaneeringus täiendavate meetmete kavandamisega ja kasutuselevõttuga külastuskoormuse suunamiseks väljapoole Kura kurgu hoiuala. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vallavolikogu seisukohal, et Käära detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada KSH-d.

Kuna planeeringualale ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, siis on Transpordiamet 05.07.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/12991-2 esitanud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

Keskkonnaamet oma 05.07.2022 kirjas nr 6-2/22/11399-2 tõi välja, et planeeringualal asuvate II kategooria kaitsealuste taimede kasvukohas tuleb välistada maakasutuse muutus ning planeeringu koostamise käigus sellega arvestada.

Saaremaa vallavalitsus edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ning PlanS § 81 lõikele 1 ja § 142 lõikele 6 Keskkonnaametile, Päästeametile, Transpordiametile ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile xx.01.2024 kirjaga nr xxx otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

Keskkonnaamet oma xx.xx.2023 kirjas nr xxx

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma xx.xx.2023 kirjas nr xxx

Päästeamet oma xx.xx.2023 kirjas nr xxx

Transpordiamet oma xx.xx.2023 kirjas nr xxx

Asutuste esitatud seisukohtadega on arvestatud ja otsust on täiendatud.

D. Kokkuvõte

Detailplaneeringu algatamisel teadaoleva info põhjal ei ole detailplaneeringu koostamise käigus vaja teha 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.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 14.06.2022 kirjaga nr 5-2/3126-3, 11.08.2022 kirjaga nr 5-2/3126-6, 11.11.2022 kirjaga nr 5-2/3126-7, 10.02.2023 kirjaga nr 5-2/3126-14, 12.05.2023 kirjaga nr 5-2/2926-1, 07.08.2023 kirjaga nr 5-2/4295-1 ja 06.11.2023

kirjaga nr 5-2/3126-15. Detailplaneeringu algatamise tähtaega pikendati, kuna puudus kokkulepe huvitatud isikuga planeeringuala suuruse ja juurdepääsutee osas. Huvitatud isikuga korraldati kohtumine vallavalitsuse hoones 24. novembril 2023, kus jõuti planeeringuala suuruses kokkuleppele.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud xx.02.2024 kolmepoolse lepingu nr xxx huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000), koostaja on Klotoid OÜ (klotoid@klotoid.ee, 453 3723) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil www.saaremaavald.ee ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 128 lõike 1 ja 142 lõike 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Üüdibe ja Läätsa külas Käära detailplaneering, mille eesmärk on planeeringuala kruntideks jaotamine, kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ning ärihoonete ehitamiseks ning selleks Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringu osaline muutmine juhtotstarbe osas.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Käära detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 7,1 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale 3.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.