

SELETUSKIRI

Saaremaa Vallavalitsuse korralduse „Lahe detailplaneeringu algatamine“ juurde.

1. Õigusakti vastuvõtmise põhjendused

1.1. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala hõlmab Tirbi külas Lahe katastriüksust (katastriüksuse tunnus 59201:005:0670, pindala 2,77 ha 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Planeeringualaga piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Kapa katastriüksus (59201:005:0687), elamumaa sihtotstarbega Tirbi (59201:005:0333), Sepa (59201:005:0334), Küüni (59201:005:0378) ja Küünimetsa (59201:005:0379) katastriüksused ning transpordimaa sihtotstarbega Vanamõisa-Laheküla tee katastriüksused tunnustega 59201:005:0689 ja 59201:005:0339.

Juurdepääs planeeringualale on Vanamõisa-Laheküla tee ja Laheküla-Tirbi tee kaudu.

1.2. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal on Pihla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6 kehtestanud Pihla valla rannaala üldplaneeringu (edaspidi nimetatud *üldplaneering*), millega on ala reserveeritud elamualaks ning määratud detailplaneeringu kohustusega alana. Seega on detailplaneeringu koostamine vajalik planeerimiseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 125 lg 2 alusel.

Ranna ehituskeeluvöönd on Tirbi külas vähendatud üldplaneeringu alusel 100 meetrini.

Kuna maakasutuse juhtotstarvet ei muudeta, algatab Saaremaa Vallavalitsus Lahe detailplaneeringu kui üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu.

1.3. Kehtiv detailplaneering

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

1.4. Planeeringu lahendusettepanek

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamute ehitamiseks, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnoõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Planeeritakse kahte elamukrunti elamu ja abihoonete ehitamise õigusega.

Elektriühendus planeeritakse vastavalt Elektrilevi liitumistingimustele. Veevarustus lahendatakse lokaalselt puurkaevudega ja kanalisatsioon lokaalselt.

Juurdepääs planeeritavatele kruntidele on Vanamõisa-Laheküla tee ja Laheküla-Tirbi tee kaudu.

Parkimine lahendatakse krundisiseseelt.

Täpsem ehitusõigus, tehnoõrkude ja -rajatiste lahendus ning liikluskeem lahendatakse detailplaneeringuga.

1.5. Detailplaneeringu eskiisi menetlus

Huvitatud isik esitas 25.06.2019 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse Lahe katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 25.06.2019 kirja nr 5-2/4460-1 all).

Detailplaneeringu algatamise taotlus koos eskiislahendusega vaadati läbi Saaremaa Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakonna ning keskkonnaosakonna poolt.

08.08.2019 on sõlmitud haldusleping Saaremaa Vallavalitsuse ja huvitatud isiku vahel detailplaneeringu koostamise finantseerimiseks.

1.6. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik. KeHJS § 33 lg 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust või koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või p 3 sätestatud juhul. Lahe detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks nimetatud KeHJS § 6 lg 2 ega KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruses. Algatatav detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga, kuna moodustatavad elamukrundid vastavad üldplaneeringuga määratud minimaalsele krundi suurusele ja detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringuga määratud maakakasutust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Tulenevalt eelnevast ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega eelhinnangu koostamine ja algatamise kaalumise vajalik.

2. Milliste õigusaktidega on küsimus reguleeritud

Vastavalt PlanS § 128 lg 1 algatab detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksus. Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018.a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2 alusel on üldplaneeringuga kooskõlasta oleva detailplaneeringu algatamine, koostamise korraldamine, vastuvõtmine ja kehtestamine delegeeritud vallavalitsusele.

3. Milliseid valla õigusakte on vaja kehtetuks tunnistada või muuta antud õigusakti vastuvõtmisel

Õigusakti vastuvõtmisega ei ole vaja õigusakte kehtetuks tunnistada.