



Kuressaare

21.08.2019 nr 2-3/1501

### **Mäe II detailplaneeringu algatamine**

Huvitatud isik esitas 21.06.2019 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse Mäe katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis kirja nr 5-2/4395-1 all).

Detailplaneeringu ala hõlmab Saaremaa vallas Pulli külas Mäe katastriüksust (katastriüksuse tunnus 55001:001:0799, pindala 14197 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu algatamise eesmärk on kaaluda võimalust määrata Mäe krundile ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone rajamiseks, anda lahendused tehnovõrkude rajamiseks ning vähendada üldplaneeringuga määratud vähimat hoonete vahelist kaugust 40 meetrile.

Planeeringuala suuruseks on arvestatud ca 1,4 ha ja planeeringu nimetus on Mäe II detailplaneering, kuna alal on Orissaare Vallavolikogu 21. veebruari 2012. a otsusega nr 126 kehtestanud Mäe katastriüksuse detailplaneeringu, millega anti ehitusõigus kuni 3 hoone (elamu ja kahe abihoone) ehitamiseks. Käesoleval hetkel on hooned Allika katastriüksusel (katastriüksuse tunnus 55001:001:0800). Ehitisregistri andmetel on Allika katastriüksusel 1 kuur (ehitisregistri kood 120808773), kuid ortofotolt on tuvastatavad 3 hoonet, neist üks tõenäoliselt elamu.

Alal on Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Mäe katastriüksus reserveeritud elamualal ja detailplaneeringu kohustusega alal. Üldplaneeringuga on Pulli külas planeeritud elamuala rannaosal vähendatud Läänemere ranna ehituskeeluvööndit ja määratud ehituskeeluvööndi ulatuseks kuni teeni.

Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 125 lõige 2.

Üldplaneeringuga on hajaasustusega alal ehitustingimusena muuhulgas määratud, et minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus on 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel juba olemasolevatel maatükkidel. Mäe katastriüksus on olemasolev maaüksus, mida detailplaneeringuga täiendavalt ei jagata. Üldplaneeringu nõuet järgides ja Allika katastriüksusele ehitatud elamut arvestades ei ole Mäe katastriüksusele võimalik elamut ehitada. Samas asub Mäe katastriüksus üldplaneeringuga reserveeritud elamualal. Saaremaa Vallavalitsus leiab seetõttu, et Mäe katastriüksusel on üldplaneeringuga sätestatud minimaalse naaberkruntide elamute vahelise kauguse vähendamine põhjendatud ja võimalik on algatada üldplaneeringuga kooskõlas olev detailplaneering elamu ehitusõiguse planeerimiseks.

Mäe katastriüksus asub osaliselt Väikese väina hoiualal, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18. mai 2007. a määrusega nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määruse nr 176 “Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas” muutmine“. Hoiualale tegevust kavandatud ei ole, mistõttu hoiuala kaitse-eesmärkidele mõju ei avaldata.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik. KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lõike 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust või koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või punktis 3 sätestatud juhul. Mäe II detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks nimetatud KeHJS § 6 lõike 2 ega KeHJS § 6 lõike 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 eelhindangu koostamine ja algatamise kaalumise vajalik.

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 vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 08.08.2019 lepingu huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse ning selle lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla kodulehel aadressil [www.saaremaavald.ee](http://www.saaremaavald.ee) ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10 Kuressaare linn (kontaktisik Kätlin Kallas, 452 5094, [katlin.kallas@saaremaavald.ee](mailto:katlin.kallas@saaremaavald.ee)).

Lähtudes eeltoodust, käesoleva korralduse lisas 3 toodud kaalutlustest ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 ja lõike 2 ning § 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusealase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõiked 1 ja 2, Saaremaa Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Pulli külas Mäe katastriüksuse detailplaneering.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Mäe II detailplaneering“.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 1.
4. Määrata planeeringuala ca 1,4 ha suuruses vastavalt korralduse lisale 2.
5. Detailplaneeringu koostamise algataja, koostamise korraldaja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavalitsus (Tallinna tn 10, Kuressaare linn, [vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee)).
6. Otsus jõustub teatavastegemisest.

7. Otsust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

**Madis Kallas**  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

**Liis Juulik**  
vallasekretär