



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie: 19.10.2023 nr 5-2/5619-1

Meie: 10.11.2023 nr 14-3/2993-1

**Seisukoht Vanamõisa külas Kiti II
detailplaneeringu algatamise ja
keskkonnamõju strateegilise hindamise
algatamata jätmise kohta**

Saaremaa Vallavalitsus esitas 19.10.2023 kirjaga nr 5-2/5619-1 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõikele 6 ning planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 81 lõikele 1 Saaremaa Vallavolikogu otsuse „Vanamõisa külas Kiti II detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ eelnõu (edaspidi eelnõu) koos lisadega (planeeringuala joonis, lähteseisukohad, keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang, detailplaneeringu algatamise taotlus koos eskiisjoonisega).

Detailplaneeringuala suurus on ca 7,52 ha ja hõlmab Vanamõisa külas Peetri (katastritunnus 71401:001:0773, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 11 499 m²), Jaagu (katastritunnus 71401:001:0774, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10 595 m²), Tooma (katastritunnus 71401:001:0775, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10 676 m²), Villu (katastritunnus 71401:001:0776, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10 727 m²), Aini (katastritunnus 71401:001:0777, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 11 171 m²), Kadariku (katastritunnus 71401:001:0778, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10 489 m²) ja Päikese (katastritunnus 71401:001:0779, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10 084 m²) katastriüksuseid. Alal on osaliselt kehtiv Kiti detailplaneering (kehtestatud 26.06.2018), mida on osaliselt ellu viidud – kruntidest on moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksused, ehitatud juurdepääsutee ja tehnorajatised ning osaliselt püstitatud elamud. Püstitatud elamud ei asu osaliselt Kiti detailplaneeringuga määratud hoonestusaladel. Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva olukorra seadustamine ning ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

Alal kehtib Pihla Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6 kehtestatud Pihla valla rannikualade üldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringuga planeeringualale maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole. Ehitamise printsiibid on toodud üldplaneeringu seletuskirja peatükis 8, mille kohaselt on elamukrundi minimaalne suurus 1 ha ja kahe elamu minimaalne kaugus 100 m. Kuna planeeritavate hoonestusalade vahekaugus on väiksem kui 100 m, tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks elamute minimaalse

vahekauguse vähendamiseks ning detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Eelnõus tuuakse välja, et olemasolevad elamud on osaliselt püstitatud Kiti detailplaneeringuga määratud hoonestusaladest välja. Märgime, et õigusliku aluseta ehitiste osas, sh käesoleval juhul seadustatavate elamute, tuleb välja selgitada võimalik nõuete rikkumine, nende ulatus ja sellega kaasnev isikute õiguste riive. Seega tuleb välja selgitada, kas tegu on üksnes formaalsete nõuete rikkumisega või seonduvad ehitisega ka materiaalsed probleemid. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb kaaluda erinevaid huve, sh hinnata, kas ebaseaduslikud ehitised võivad kahjustada teiste isikute ja avalikke huve, samuti tuleb hinnata ehitiste mõju ja selle ulatust keskkonnale. Palume detailplaneeringu koostamisel eeltooduga arvestada.

2. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada üldplaneeringuga määratud elamute minimaalset vahekaugust. Juhime tähelepanu, et planeeringualaga piirnevatel katastriüksustel asuvad samuti olemasolevad elamud. Palume detailplaneeringu koostamisel ja hoonestusalade planeerimisel nende asukohtadega arvestada ning tuua välja olemasolevate elamute kaugused planeeritavatest hoonestusaladest.

3. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium nõustub KSH eelhinnangu tulemusega ja on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning KSH-d ei ole põhjust algatada. Samas märgime, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on detailplaneeringu koostamise käigus võimalik määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Palume eeltoodust planeeringu koostamisel lähtuda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekancler

Katrin Kuusk
5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee