



OTSUS

Kuressaare

21. detsember 2023 nr 1-3/84

Vanamõisa külas Kiti II detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 28.06.2023. a nr 5-2/3737-1) detailplaneeringu algatamiseks Vanamõisa külas Peetri, Jaagu, Tooma, Villu, Aini, Kadariku ja Päikese katastriüksustel.

Alal on osaliselt kehtiv Kiti detailplaneering (kehtestatud 26.06.2018. a Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 2-3/757, osaliselt kehtetuks tunnistatud 20.12.2019. a Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/124 juurdepääsutee lahenduse osas), mille eesmärgiks on maaüksuse jagamine eraldi kinnistuteks, uute kinnistute maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, igale kinnistule 1 elamu ja kuni 2 abihoone planeerimine ja paigaldamine, liikluskorralduse määramine, keskkonnaningimuste seadmine ja tehnovõrkude lahendamine.

Algatatava detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks, hoonestusalade suurendamine ja üldplaneeringukohase elamute vahekauguse vähendamine. Vastavalt esitatud taotlusele soovitakse detailplaneeringuga olemasolevate hoonete asukohtade täpset kaardistamist, samuti hoonestusalade suurendamist abihoonete jaoks. Kuna kruntidel on olemasolevad elamud, palus vald koostada planeeringuala geodeetilise alusplaani, et hinnata elamute vahelist kaugust. Vastav dokument esitati vallale 11.08.2023. a.

Detailplaneeringuala suurus on ca 7,65 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. Huvitatud isik esitas vallale planeeringualasse jäävate katastriüksuste omanike kirjalikud nõusolekud uue detailplaneeringu koostamiseks. Detailplaneeringu nimetus on Kiti II detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Kehtivat detailplaneeringut on hakatud ellu viima: toimunud on kruntideks jagamine vastavalt planeeringule, sihtotstarvete muutmine elamumaadeks, rajatud on kruntide vaheline juurdepääsutee ja seatud servituudid, lahendatud on enamike kruntide tehnovõrgud, lisaks on väljastatud ehituslood ja viiele krundile seitsmest on ehitatud ka elamu. Ehitisregistri andmete kohaselt on kruntidel järgnevad ehitised: Jaagu, Tooma, Villu ja Kadariku katastriüksustel elamud ja puurkaevud kasutuslubadega, Aini katastriüksusel samuti elamu ja puurkaev, kuid puudub kasutusluba. Lisaks on kõikidel katastriüksustel rajatisena „Kiti Tee Ja Saare Tee Mahasõit Ning Kinnistute Juurdepääsuteed“. Peetri ja Päikese katastriüksused on hoonestamata.

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on valdavas osas muu maa, osaliselt ka metsamaa. Planeeringuala piirneb lõunast Sireli (katastritunnus 59201:005:0158) ja Saare (katastritunnus

59201:001:0894), idast Värava (katastritunnus 59201:001:0868) ja Tamsalu (katastritunnus 59201:001:0869), põhjast 21136 Vaivere-Vätta tee (katastritunnus 59201:005:0183) ja läänest 5920006 Vanamõisa-Ennu tee (katastritunnus 59201:005:0336) katastriüksustega. Juurdepääs planeeringualale on avalikult Vaivere-Vätta (21136) kõrvalmaanteelt, edasi avalikult Vanamõisa-Ennu (5920006) teelt ning siis mahasõit kruntide vahelisele teele, mille osas juurdepääs tagatud realservituutidega.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal sideehitise kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevööndid, avalikult kasutatava tee kaitsevööndid ja puurkaevu hooldusalad.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Pihitla Vallavolikogu 13. oktoobri 2005. a määrusega nr 6 kehtestatud Pihitla valla rannikualade üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala juhtfunktsioonita alal.

Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 8 kohaselt on elamuehituses põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Ehitustegevusel tuleb vältida häid põllu- ning metsamaid, liigrikaste biotoopidega alasid ja kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsuteede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele.

Uute hoonete ehitamisel tuleb järgida väljakujunenud planeerimisviisi ja hoonestuslaadi. Uued ehitised peavad olema nii põhiplaanis kui mahus lähedalasuvate sarnaste gabariitide ja katusekaju- ja kalletega. Vältida tuleb abihoonete juhuslikku ja plaanipärast ehitust. Abihooned ja nende välisviimistlus peaksid sobima elamutega.

Üldplaneering toob välja, et kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m, kui planeeringuga või ehitusmäärusega pole määratud teisiti. Samuti on määratud elamukrundi suuruse piirang, et tagada piirkonna looduskeskset ja maapiirkonnale omast ilmet ning vältida tiheasustatud alade teket rannaalal. Endises Pihitla vallas on sätestatud elamukrundi suuruseks rannaalal reeglina 1 ha, mis saab ehitusõiguse. Elamukrundi miinimumlaius ei tohi olla kitsamas suunas alla 50 m ja kahe maja miinimumkaugus alla 100 m, kui planeeringuga ei ole sätestatud teisiti. Saaremaa vald on üldplaneeringut tõlgendades võtnud seisukoha, et „kahe maja miinimumkauguse“ puhul arvestatakse kahe elamu vahelist kaugust. Piirete rajamisel rannaalal tuleb eelistada traditsioonilisi materjale ning kohalikke ehitusviise ja -tavasid. Hajaasustuses ei tohi rajada piirdeid, mis on kõrgemad kui 1,8 m maapinnast.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisvõime (edaspidi *PlanS*) § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Alal kehtib Kiti detailplaneering, mille kohaselt on planeeritud ehitusõigus elamutele ja abihoonetele. Uue detailplaneeringu koostamisega soovitakse lisaks ehitusõiguse määramisele suurendada olemasolevaid hoonestusalasid.

Koostatud topo-geodeetilise uuringu (HADWEST OÜ poolt koostatud Vanamõisa küla Peetri, Jaagu, Tooma, Villu, Aini, Kadariku ja Päikese katastriüksuste topo-geodeetiline uuring. Töö nr T-23-350. Koostatud Kuressaares august 2023.a.) kohaselt ei ole planeeringualal olemasolevate Tooma (katastritunnus 71401:001:0775) ja Villu (katastritunnus 71401:001:0776) katastriüksuste elamute vahel üldplaneeringu nõuete kohane 100 m vahekaugus tagatud. Lisaks on planeeringuala naabruses asuval Nurga (katastritunnus 59201:005:0258) katastriüksusel ja Tuule (katastritunnus 59201:001:0929) katastriüksusel olemasolevad elamud, millega on samuti 100 m elamute vahekauguse nõude täitmine keeruline. Planeeringuala naabruses asub ka Kuivaristi (katastritunnus 59201:005:0548) katastriüksus, millel asub ortofoto kohaselt hoone, mille kaugus

Tooma katastriüksuse elamust on ca 100 m, kuid kuna ehtisregistris Kuivaristi katastriüksusel asuva hoone andmed puuduvad, ei saa kindlalt väita, et tegu on elamuga.

Eeltoodust tulenevalt tehakse detailplaneeringuga ettepanek kogu planeeringuala ulatuses üldplaneeringukohase 100 m elamute miinimumkauguse vähendamiseks. Eeltoodust tulenevalt on tegemist PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 kohaselt muu olulise üldplaneeringu muutmisega ja detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneeringuga teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Üldplaneeringus on sätestatud, et kahe maja miinimumkaugus ei tohi olla alla 100 m. Ehitusõigused saanud Villu ja Tooma katastriüksustel asuvate elamute vahekaugus on geodeetilise alusplaani järgi ca 97 m, mis tähendab, et elamute vahekauguse osas on tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Lisaks on planeeringuala naabruses juba vanemate olemasolevate Nurga ja Teeperve katastriüksuste elamute vaheline kaugus ca 60 m, Tuule ja Kalda katastriüksuste vaheline kaugus ca 27 m, Kalda ja Kangru katastriüksuste vaheline kaugus ca 53 m. Planeeringualas asuvate Villu ja Tooma katastriüksuste puhul on tegu juba olemasolevate elamutega, mille ehitamisel arvestati eelkõige maastiku ja taimestiku eripäradega. Kuna olemasolev hoonestus sobitub piirkonda ja ajalooliselt on piirkonnas asunud hooned üksteisele lähemal kui 100 m, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et üldplaneeringu muutmise elamutevahelise miinimumkauguse osas on põhjendatud.

Planeeringuala läheduses on suures osas elamutega hoonestatud elamumaad, lõunapool hoonestamata maatulundusmaad. Planeeringuala kruntide moodustamisel 2018. aastal võeti aluseks Kiti detailplaneering. Planeeringualal asuvatel Jaagu, Tooma, Villu ja Kadariku kruntidel on Maa-ameti kaardi alusel õuealad. Üldplaneeringu ptk 8 kohaselt ei tohi elamukrundi miinimum laius olla kitsamas suunas alla 50 m. Olemasoleva Villu krundi puhul, millele on antud ka ehitusõigus, on miinimum laius ligipääsutee poolisel küljel ca 45 m, mis tuleneb väljakujunenud tee asukohast ja looduslikest oludest. Kuna antud juhul ei ole tegu uute elamukruntide moodustamisega, vaid olemasoleva alla 50 m pikkuse krundipiiriga, siis leiab Saaremaa vald, et elamukrundi miinimumlaiuse osas ei ole tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeringualal paiknevad Jaagu, Tooma, Villu, Aini ja Kadariku katastriüksuste elamud on ehitatud osaliselt väljaspoole kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusalasid. Elamute ehitamisel arvestati looduslike oludega, olemasolevate puude ja põõsastega ning maastiku eripäradega, seetõttu oli mõistlikum ehitada osaliselt väljaspoole hoonestusalasid. Kuna tegu on Saare maakonnaplaneeringu 2030+ järgselt väärtusliku maastikuga, siis selle olemust ja ilmet tuleks säilitada võimalikult suurel määral. Hoonestusalad on kavandatud selliselt, et tuleks säilitada võimalikult palju haljastust.

Uue planeeringuga soovitakse suurendada hoonestusalasid selliselt, et nendele mahuksid ära nii olemasolevad elamud kui ka abihooned. Kehtiva detailplaneeringu kohaselt on hoonestusalad liiga väikesed, et mahutada mõistliku vahemaa tagant paiknevaid abihooneid. Saaremaa vald leiab, et hoonestusalade suurendamine on põhjendatud, võttes arvesse piirkonna hoonestuslaadi, mille juurde kuuluvad ka mitte liiga tihedasti asuvad abihooned.

Üldplaneeringu kohaselt ei tohi kinnistu piirile ehitada lähemale kui 5 m. Planeeringualal krundipiirile lähim elamu on Aini katastriüksusel (7 m piirist). Planeeringualal ei ole ega planeerita piirile lähemale ehitamist kui 5 m ning detailplaneering on selles osas üldplaneeringuga kooskõlas.

Villu ja Tooma olemasolevad elamud on ehitatud vähesel määral teekaitsevööndisse, mille tingimuste osas annab oma seisukoha Transpordiamet.

Üldplaneeringu kohaselt planeeringualale juhtfunktsiooni määratud ei ole. Olemasolevad krundid on elamumaad, katastriüksuste sihtotstarbeid muuta ei plaanita. Maakasutuse juhtotstarbe osas on kavandatav tegevus kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Eeltoodut kokkuvõttes leiab Saaremaa vald, et kavandatav tegevus sobitub piirkonna maakasutusega ning olemasolevat hoonestuslaadi arvestades on üldplaneeringu muutmise elamutevahelise miinimumkauguse vähendamise osas põhjendatud.

Käesoleva 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 (KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering *PlanS* § 142 lõike 1 punktis 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati keskkonnamõju strateegiline eelhindang. Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (käesoleva 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. Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub planeeringuala väärtuslikel maastikel. Vastavalt Saare maakonnaplaneering 2030+ seletuskirjas välja toodule vastab olemasolev hoonestus ning detailplaneeringuga kavandatav edasine tegevus Saare maakonnaplaneeringule 2030+ tingimustele.

Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Samuti puudub eeldatavasti mõju kaitstavatele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et Kiti II detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Vallavalitsus edastas vastavalt *KeHJS* § 33 lõikele 6 ja planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 Keskkonnaametile (KeA), Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM) ja Transpordiametile (TRAM) 19.10.2023 kirjaga nr 5-2/5619-1 algatamise materjalid ning otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA on oma 16.11.2023 kirjas nr 5-2/5619-4 andnud seisukoha, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju *KeHJS* § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Lisaks paluti täiendada KSH eelhindangut, mida tehti vastavalt sisendile.

ReM on oma 10.11.2023 kirjas nr 5-2/5619-3 andnud seisukohad, millega planeeringu koostamisel arvestatakse. ReM nõustub KSH eelhindangu tulemusega ja on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning KSH-d ei ole põhjust algatada.

TRAM on oma 10.11.2023 kirjas nr 5-2/5619-2 andnud seisukohad, millega planeeringu koostamisel arvestatakse. Lähtudes *KeHJS* § 33 lg 6 ei ole TRAM-il vastuväiteid KSH algatamata jätmise otsusele.

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.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 25.07.2023 kirjaga nr 5-2/4096-1 ja 25.09.2023 kirjaga nr 5-2/5108-1.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 04.12.2023 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/274-1 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, tel 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 ja 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Vanamõisa külas Kiti II detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks, hoonestusalade suurendamine ja üldplaneeringukohase elamute vahekauguse vähendamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kiti II detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 7,65 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 teatavastegemisega.

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.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees