



OTSUS

Kuressaare

29. jaanuar 2021 nr 1-3/4

Ninase küla Tongrite detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Huvitatud isik esitas 02.07.2020 Saaremaa vallale taotluse Tongrite katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 02.07.2020 kirja nr 5-2/3564-1 all) Ninase külas Saaremaa vallas.

A. Detailplaneeringu algatamise taotluse sisu ja olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala hõlmab Saaremaa vallas Ninase külas Tongrite katastriüksust (katastriüksuse tunnus 48301:001:0027, pindala 19610 m², 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine puhkeküla rajamiseks, selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Planeeringuala suuruseks on arvestatud ca 1,9 ha ja planeeringu nimetus on Tongrite detailplaneering.

Ehitisregistri andmetel Tongrite katastriüksusel hooneid ei ole, kuid detailplaneeringu algatamise taotluse materjalide kohaselt on katastriüksusel olemasolev puhkeküla hoonestus, mida soovitakse likvideerida. Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse detailplaneeringuga ehitusõigust puhkeküla rajamiseks, sh teenindushoone (maksimaalse ehitisealuse pinnaga u 60 m², 2-korruseline ja kuni 8 m kõrge) ning majutushoonete (u 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga, 1-korruselised, maksimaalselt 5 m kõrgused) rajamiseks. Kokku soovitakse rajada 9 hoonet kokku maksimaalse ehitisealuse pinnaga 220 m². Juurdepääs planeeringualale on Tõlli-Mustjala-Tagaranna maanteelt nr 21101 olemasoleva mahasõidu kaudu. Veevarustus planeeritakse Janne katastriüksusega ühisest puurkaevust ja reovesi kogutakse kogumismahutisse. Täpsem lahendus selgub detailplaneeringu koostamisel.

Planeeringuala piirneb kehtestatud detailplaneeringu aladega. Põhja pool on Mustjala Vallavolikogu 24. mai 2013. a otsusega nr 8 kehtestatud Saaremaa sadama detailplaneering, millega on planeeritud tootmishoonete rajamine. Vahetult Tongrite katastriüksusega piirnevale Tammekaevu katastriüksusele (48301:001:0817) on detailplaneeringuga planeeritud ala teenindav puurkaev ja Raunjala katastriüksusele (48301:001:0816) on antud ehitusõigus kuni 10 ärihoone ehitamiseks maksimaalse ehitisealuse pinnaga 3000 m², samuti on planeeritud paadisadam ja lauter. Käesoleval hetkel Saaremaa sadama detailplaneeringu alal tootmishooneid ei ole, kuid puhkeküla rajamisel tuleb arvestada kehtiva detailplaneeringuga antud ehitusõigusega ning sellega, et nii sadama tegevus kui võimalik tootmistegevus piirkonnas võib tekitada müra.

Tongrite katastriüksusest lõunapool Janne katastriüksusel on Mustjala Vallavolikogu 20. juuni 2016. a otsusega nr 16 kehtestatud Janne detailplaneering, millega on antud ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks.

B. Kehtiv üldplaneering

Alal kehtib Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a otsusega nr 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Kogu üldplaneeringu ala on määratud tervikuna detailplaneeringuga kohustusega alaks. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on Tongrite katastriüksusele määratud väikeelamute maa ja puhkehaljasmaa (EV/HM) juhtotstarve koos ehitusalaga ning kaitsehaljastuse ala. Üldplaneeringu seletuskirja p 4.2 kohaselt on planeeringualal ehitustegevus lubatud ainult ehitusaladel ja sadamaaladel, ülejäänud aladel tuleb säilitada rohumaad, karjamaad, metsamaad või lookooslused. Üldplaneeringu seletuskirja p 4.3 kohaselt on ehitusalad mõeldud väikeelamute ja suvilate rajamiseks. Ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga kujundatakse raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusena looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohi ületada 30 % krundi piires kasvava metsa mahust. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt kaitsemetsa alad ranna ja maantee vahelisel alal, samuti poolsaare keskosas tuleb säilitada, lubades ainult sanitaarraiet. Üldplaneeringuga on Tongrite katastriüksusel ranna ehituskeeluvööndit vähendatud 100 meetrini tavalisest veepiirist. Detailplaneeringuga soovitakse teha täiendav ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek u 60 m kaugusele veepiirist.

Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 125 lõike 1 punktist 1, § 125 lõikest 2, Ninase poolsaare üldplaneeringust ning looduskaitseaduse § 40 lõikest 4 punktist 2.

Detailplaneeringuga muudetakse planeeringuala üldplaneeringu väikeelamute maa ja puhkehaljasmaa juhtotstarve puhkealaks, kuid tegemist ei ole PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohase ulatusliku üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise, kuna muudetava ala pindala (u 0,6 ha) moodustab väikese osa ülejäänud väikeelamumaa juhtotstarbest. Küll aga muudetakse üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas, mistõttu on käesolev detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 ja looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt vastuolus üldplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

C. Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlus

02.07.2020 esitatud detailplaneeringu algatamise taotluses olemasolevat hoonestust ei käsitletud ning algatamise taotluse kohaselt sooviti detailplaneeringuga puhkeküla rajamiseks vähendada ranna ehituskeeluvööndit, seega oleks algatatav detailplaneering olnud vastuolus kehtiva üldplaneeringuga. Vastavalt PlanS § 128 lõikele 4 pikendas Saaremaa Vallavalitsus 21.07.2020 kirjaga nr 5-2/3564-2 detailplaneeringu algatamist 90 päevani selle algatamise taotluse saamisest arvates, kuna vastavalt PlanS § 142 lõikele 6 tuleb koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust. Paikvaatlusel selgus, et planeeringualal on olemasolev hoonestus, mistõttu palus Saaremaa Vallavalitsus 30.07.2020 kirjaga nr 5-2/3564-3 detailplaneeringu algatamise taotluse kohta lisainformatsiooni.

Lisaks esitas huvitatud isik koostamisel oleva Saaremaa valla üldplaneeringu eelnõu avaliku väljapaneku käigus ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks (registreeritud Saaremaa valla avalikus dokumendiregistris 24.07.2020 kirja nr 5-2/3952-1 all), millele Saaremaa vald on vastanud 10.08.2020. a kirjas nr 5-2/3262-32, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole põhjendatud, kuna Ninase poolsaare üldplaneeringuga on alal juba ranna ehituskeeluvööndit vähendatud ja katastriüksusel on olemas võimalus ehitamiseks.

Huvitatud isik esitas lisainformatsiooni detailplaneeringu algatamise taotluse kohta 07.08.2020 (registreeritud Saaremaa valla avalikus dokumendiregistris 07.08.2020 kirja nr 5-2/3564-4 all), milles oli käsitletud ka olemasolevat hoonestust.

Saaremaa vald palus oma 13.08.2020 kirjas nr 5-2/3564-5 veel lisainformatsiooni, kuna detailplaneeringu algatamise taotlusest ei selgunud detailplaneeringu koostamise eesmärk ja olemasolevate hoonete staatus.

Huvitatud isik esitas 17.08.2020 täiendatud detailplaneeringu algatamise taotluse (registreeritud Saaremaa valla avalikus dokumendiregistris 17.08.2020 kirja nr 5-2/3564-6 all), milles oli käsitletud olemasolevaid hooneid lammutatavatena ning planeeritavad hooned olid paigutatud ranna ehituskeeluvööndist väljaspoole.

Detailplaneeringu algatamise eelnõu koos lisadokumentide ja halduslepingu projektiga saadeti huvitatud isikule tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks 14.09.2020 e-posti teel.

Huvitatud isik esitas 25.09.2020 täiendatud detailplaneeringu algatamise taotluse (registreeritud 25.09.2020 nr 5-2/3564-7) koos Keskkonnaameti 23.09.2020. a kirjaga nr 7-13/20/14265-2, milles Keskkonnaamet leiab, et kavandatud tegevust on võimalik ellu viia nii, et arvestatakse ranna kaitse eesmärkidega ja tegevus nendega vastuollu ei lähe. Keskkonnaameti seisukohale tuginedes on detailplaneeringu algatamise taotluses uuesti ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Kuna sellisel juhul on detailplaneering üldplaneeringut muutev, siis selle algatamisel tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust. Selleks tuleb koostada eelhindang ning küsida Keskkonnaametilt seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta.

Eeltoodust tulenevalt pikendas Saaremaa vald 28.09.2020. a kirjaga nr 5-2/3564-8 PlanS § 128 lõike 4 alusel detailplaneeringu algatamise/mittealgatamise otsuse tegemiseks tähtaega kuni 90 päevani alates täiendatud taotluse saamisest seoses keskkonnamõju eelhindangu koostamise ja selle kohta seisukoha küsimise ning halduslepingu või planeeringu koostamise tellimise kulude kandmiseks sõlmitava lepingu eelduseks olevate asjaolude selgitamisega.

D. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse kaalumine

Planeeringuala mereosa kuulub Küdema lahe hoiuala koosseisu, 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» muutmise“. Kuna hoiualale jäävas osas tegevusi ei planeerita, siis detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta Küdema lahe hoiuala kaitse-eesmärkide saavutamist.

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 lõikes 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. Eeltoodust tulenevalt koostati keskkonnamõju strateegiline eelhindang ja Saaremaa vald on koostanud eelhindangu (käesoleva otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et detailplaneeringuga kavandataval tegevusel ei ole eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vaja algatada, kuna 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 muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna Küdema lahe hoiualal ega selle vahetus läheduses tegevusi ei planeerita ning planeeritava puhkeküla

külastajad ei suurenda oluliselt looduskeskkonna koormust, siis kavandatav tegevus hoiuala kaitse-eesmärkidele mõju ei avalda. Saaremaa vald edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile 16.10.2020 kirjaga nr 8-5/5813-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet oma 18.11.2020 kirjas nr 6-5/20/17473-2 esitas eelhinnangu kohta märkusi ja palus eelhinnangut täiendada kumulatiivse ja koosmõju osas Saaremaa sadamaga, samuti paluti täiendavalt analüüsida mõju Natura 2000 aladele. Kokkuvõttes oli Keskkonnaamet seisukohal, et esitatud materjalide alusel ei ole Keskkonnaametil võimalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse osas arvamust anda, sest konkreetse planeeringuga kaasnevaid eeldatavaid mõjusid ei ole piisavalt analüüsitud.

Saaremaa vald täiendas keskkonnamõtjude strateegilist eelhinnangut ja edastas selle 27.11.2020. a kirjaga nr 8-5/5813-3 Keskkonnaametile täiendava seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet oli oma 30.12.2020. a kirjas nr 6-5/20/17473-4 seisukohal, et eelhinnangut on piisavalt täiendatud ja et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnaamet nõustub eelhinnangu määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

Koostatud eelhinnangule ning Keskkonnaameti seisukohale tuginedes leiab Saaremaa vald, et algatatava detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vaja algatada, kuna:

1. Planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmeteket võrreldes olemasoleva olukorraga, kus alal on juba olemasolev puhkeküla.
2. Planeeringu elluviimisel tuleb arendajal arvestada olemasoleva Saaremaa Sadama ja kehtiva Saaremaa Sadama detailplaneeringuga kavandatud tootmis- ja ärihoonete ehitusõigusega, mistõttu võib Tongrite planeeringualale ulatuda mõningal määral teatud täiendav müra.
3. Planeeritava tegevuse iseloomu arvestades eeldatav mõju Natura 2000 võrgustikule puudub. Tongrite planeeringuala puhul tegemist juba varasemalt olemasoleva puhkekülaga ning ei ole teada, et tegevus oleks linnustikku või rannikuelupaiku oluliselt mõjutanud või hakkaks seda edaspidi tegema.
4. Maaüksusele ulatub kaitsehaljastuse maa - säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalses ulatuses. Lisaks ei tohi raided ületada 30 % krundi piirides kasvava metsa mahust.

E. Kokkuvõte

Kuna üldplaneeringu kohaselt on Ninase poolsaare üks arengusuundi puhke- ja suvituspiirkonna rajamine, siis puhkeküla planeerimine Tongrite katastriüksusel on kooskõlas üldplaneeringu arengusuunaga. Kõrvalolevatel Taga-Kuuli (48301:001:0264) ja Janne (48301:001:0835) katastriüksustel on olemasolev ja ehitusjärgus elamu. Seega sobitub planeeritav puhkeküla piirkonda.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 21.02.2021 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/3-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

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.

Lähtudes eeltoodust, otsuse lisas 3 toodud kaalutlustest ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 74 lõike 8, § 77 lõike 1, § 124 lõike 6 ja 10, § 125 lõike 2, § 128 lõiked 1 ja 5, § 142 lõiked 1, 2 ja 6, looduskaitse seaduse § 40 lõike 4 punkti 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 ja § 35 lõike 3, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Ninase külas Tongrite detailplaneering, mille eesmärgiks on katastriüksusele ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine puhkeküla rajamiseks, selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, 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
2. Mitte algatada keskkonnamõtjude strateegilist hindamist, kuna planeeritava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju vastavalt otsuse lisas 3 toodud keskkonnamõju strateegilisele eelhindangule.
3. Detailplaneeringu nimetus on „Ninase küla Tongrite detailplaneering“.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad, vastavalt otsuse Lisale 1.
5. Määrata planeeringuala ca 1,9 ha suuruses, vastavalt otsuse Lisale 2.
6. Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002), detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (Tallinna tn 10, Kuressaare linn, vald@saaremaavald.ee).
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
8. Otsust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Tiiu Aro

vallavolikogu esimees