



MUSTJALA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Mustjala

24. mail 2013 nr 8

Mustjala vallas Ninase külas asuva Saaremaa sadama detailplaneeringu kehtestamine

Mustjala vallas Ninase külas asuva Saaremaa sadama detailplaneeringu koostamine algatati Mustjala Vallavolikogu 03.09.2010 otsusega nr 20.

Detailplaneeringu eesmärgiks oli kaaluda võimalust Saaremaa sadama alal asuvate kinnistute piiride ja sihtotstarbe osalist muutmist, kinnistute ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramist, mis võimaldaks Saaremaa sadama kasutamist ka kaubasadamana.

Hetkel kehtiva "Mustjala valla Ninase külas asuva Saaremaa sadama detailplaneeringu" kohaselt (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 28.01.2004 otsusega nr 8) on Saaremaa sadamas lubatud reisilaevade (sh ro-pax tüüpi laevade), matkelaevade, kalalaevade, väikelaevade ja sadama abilaevastiku (lootsikaater, reostustõrjelaev, õlitõkkepoomi paigaldaja, haalpaat, puksiir, riigihaldusülesandeid täitvad laevad jms) teenindamine.

Tänaseks on Saaremaa sadam kasutuses ning Saaremaa sadama kasutamisel ei ole täheldatud keskkonnaseisundi halvenemist.

Saaremaa sadama senine tegevus ainult reisisadamana ei ole võimaldanud ära kasutada kogu võimalikku ressursi (näiteks rajatud kaisid) ning ei ole andnud kohalikule majanduselule soovitud efekti, mistõttu oli otstarbekas kaaluda võimalust Saaremaa sadama kasutamiseks kaubasadamana juhul, kui keskkonningimused seda võimaldavad.

Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a. otsusega nr. 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneeringus on määratud Saaremaa sadama asukoht ja sadam peaaesjalikult ette nähtud reisisadamaks. Seega on täidetud Planeerimisestadusest tulenev nõue olulise ruumilise mõjuga objekti asukoha määramiseks üldplaneeringu alusel.

Kaupade töötlemist (laadimist, lossimist ja ümbertöötlemist) sadama alal ette nähtud ei ole.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse lisaks seni Saaremaa sadamas lubatud tegevustele ka sega- ja puistekauba (nt veerem, freesasfalt, ümarpalk, hakkepuut, töödeldud puit, puidupelletid, muu metsamaterjal, kala, talvel teedel kasutatav sool, toiduained, mööbel jms) käitlemist ja ladustamist 100 000 - 300 000 tonni aastas. Sealjuures 1-2 kaubalaeva külastust nädalas.

Seetõttu eeldab Saaremaa sadama kasutuselevõtt kaubasadamana Mustjala valla Ninase poolsaare osaüldplaneeringu muutmist, kuid seda põhiliselt vaid sadamas kaupade töötlemise ja kaubalaevade vastu võtmise osas. Ülejäänud osas jääb üldplaneering muutmata. Tulenevalt eeltoodust ei ole mõistlik koostada uut Ninase poolsaare osaüldplaneeringut, vaid on otstarbekas koostada üldplaneeringut muutev detailplaneering.

Planeeringuala suurus on 24 ha. Planeeringuala hõlmab alasid katastritunnustega 48301:001:0279 - 0281; 48301:001:0284 - 0287; osaliselt 48301:001:0312 ning asub Saaremaa sadamas.

Planeeringuala haarab täies ulatuses

1. Tamme (ärimaa 50%, maatulundusmaa 50%; katastritunnus 48301:001:0280; pindala 9,15ha)
2. Saaremaa sadama (ärimaa 5%, tootmismaa 70%, kaitsealune maa 25%; 48301:001:0279, pindala 10,08 ha)
3. Riigimaantee ristmiku (transpordimaa 100%, 48301:001:0281, pindala 0,24 ha)
4. Vallatee (transpordimaa 100%, 48301:001:0287, pindala 0,49 ha)
5. Sadama parkla (ärimaa 100%, 48301:001:0286, pindala 0,42 ha)
6. Sadama tankla (ärimaa 100%, 48301:001:0285, pindala 0,451 ha)



7. Ninase (transpordimaa 100%), 48301:001:0284; pindala 2,05 ha) maaüksust ning osaliselt
8. 21101 Tõlli-Mustjala-Tagaranna tee (transpordimaa, 48301:001:0312) maaüksust

Arendataval alal on kavandatud äri- ja/või tootmismaa, transpordi-, maatulundusmaa ja kaitsealuse maa sihtotstarbega ja ca 0,3 ha – 8 ha suurused maaüksused. Lahendatud on sadama ala sisetee ja -kommunikatsioonide võrgustik.

Planeeringuga muudetakse Mustjala valla Ninase poolsaare üldplaneeringu osa, mis puudutab kaupade käitlemist sadamas.

Koos planeeringuga algatati ka planeeringu elluviimisest tekkida võiva keskkonnamõju väljaselgitamiseks keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), kuna Saaremaa sadama kai asub Küdema lahe hoiualal (Natura 2000 võrgustiku alal) ja sadama territoorium piirneb hoiualaga.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemi seaduse § 33 lg 1 punktist 4 lähtuvalt on keskkonnamõju strateegiline hindamine kohustuslik, sest planeering on aluseks tegevusele, mis võib eeldatavalt avaldada Natura 2000 võrgustiku alale olulist mõju.

Detailplaneeringu ja KSH algatamisest teavitati avalikkust planeeritavale maaüksusel paigaldatud teadetakvli vahendusel ajavahemikul 13.09.2010-11.05.2012, Mustjala valla kodulehel ning Ametlikes Teadaannetes, ajalehes „Meie Maa“. Lisaks saadeti detailplaneeringu ja KSH algatamise teated Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regiooni, Saare maavanemale, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumile, Lääne Teedekeskusele, Keskkonnaministeeriumile, Jaanus ja Hilja Sirkelile, Heljo Kotsarile, Janne Kooviskile, Talmut Allveele, Veljo Tarvisele ning Heidi ja Priit Küttile.

29. märtsil 2011.a. sõlmiti Mustjala Vallavalitsuse (tellija), AS Tallinna Sadama (finantseerija) ja K.Enno Arhitektuurbüroo OÜ (detailplaneeringu ja KSH koostaja) vahel Konsultatsioonileping Mustjala vallas Ninase külas asuva Saaremaa sadama detailplaneeringu koostamiseks ja detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise läbi viimiseks.

19.04.-02.05.2011 toimus detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilise hindamise programmi ja eskiislahenduse avalik väljapanek, KSH programmi ja eskiislahendust tutvustav arutelu toimus 03.05.2011.

KSH programmi kohta küsiti seisukohta Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regioonist, Keskkonnaministeeriumist, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumist, Sotsiaalministeeriumist, Saare Maavalitsusest, Eestimaa Looduse Fondist, Keskkonnainspeksioon Lääne Regioonist, Eesti Keskkonnaühenduste Kojast ning Eesti Ornitoloogiaühingust.

KSH programmi avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumisest teavitati ametlike Teadannete, ajaleht „Meie maa“ ja Mustjala valla kodulehe vahendusel. Kooskõlastajad ja huvitatud isikuid Keskkonnaametit, Saare Maavalitsusust, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi, Keskkonnaministeeriumi, Lääne Teedekeskus Eestimaa Looduse Fondi, Keskkonnainspeksioon Lääne regiooni, Eesti Keskkonnaühenduste Koda, Eesti Ornitoloogiaühingut, Kaljo Rosinat, Virve Kaistet, Priit Kütti, Janne Kooviskit, Hedi Kütti, Veljo Tarvist ning Talmut Allveed teavitati eelnevast kirjaga.

KSH programmi avalikustamise käigus esitasid ettepanekuid ja vastuväiteid Priit Kütt, Ninase küla elanikud, Virve Kaiste, MTÜ Ninase Küla Selts, Janne Koovisk ja Hilja Sirkel. Avalikustamise käigus esitatud märkustele ja ettepanekutele on Mustjala Vallavalitsus vastanud ja on võimalusel ettepanekutega arvestanud.

30.11.2011-20.12.2011 toimus detailplaneeringuga kavandatava tegevuse KSH aruande ja planeeringu eskiisi avalik väljapanek ning 21.12.2011 KSH aruannet ja planeeringu eskiisi tutvustav arutelu.

KSH aruande avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu toimumise ajast ja kohast teavitati avalikkust Ametlike Teadannete, ajaleht „Meie maa“ ja Mustjala valla kodulehe vahendusel. Kooskõlastajad ja huvitatud isikuid Keskkonnaametit, Saare Maavalitsust, Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumit, Keskkonnaministeeriumit, Lääne Teedekeskus Eestimaa Looduse Fondi, Keskkonnainspeksioon Lääne regiooni, Eesti Keskkonnaühenduste Koda, Eesti Ornitoloogiaühingut, Kaljo Rosinat, Virve Kaistet, Priit Kütti, Janne Kooviskit, Hedi Kütti, Veljo Tarvist ning Talmut Allveed teavitati eelnevast kirjaga.



Avalikustamise käigus esitasid ettepanekuid ja vastuväiteid Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare region, Arto Aas, Agne Peetersoo, kelle ettepanekutega arvestati ja keda sellest kirjalikult teavitati. Detailplaneering esitati koos KSH aruandega (eelnõuga) kooskõlastamiseks kõigile detailplaneeringut kooskõlastavatele asutustele.

Detailplaneering kooskõlastati Saare Maavalitsuse poolt 23.04.2012 kirjaga nr.12-2/392 kirjaga määratud isikutega. Kooskõlastuse sisu ja otsustaja arvamus kooskõlastuse kohta on alljärgnev:

1. AS Tallinna Sadam – kooskõlastatud märkusteta
2. Tehnilised tingimused väljastanud insenertehniliste võrkude valdajatega – Eesti Energia AS ja Elion AS – kooskõlastati märkusteta
3. Lääne-Eesti Päästkeskusega – kooskõlastati märkusteta
4. Lääne Regionaalse Maanteeametiga – kooskõlastati märkusteta
5. Lääne-Eesti Päästkeskus – kooskõlastati märkusteta
6. Veeteede Amet - kooskõlastas juhtides tähelepanu asjaolule, et põhijoonisel on slippi nimetatud lautrikohaks. Lisaks sellele takerduvad slipist lastavad alused ujuvkaidesse. Et ohutus oleks tagatud, tuleb ujuvkaide ja slipi paigutus paremini läbi mõelda
Otsustaja: Slipi täpne asukoht ja parameetrid kavandatakse projekteerimise staadiumis ohutust silmas pidades. Ujuvkaid on looduses paigutatud erinevalt planeeringu joonisel näidatust. Joonist korrigeeritud.
7. Keskkonnaministeeriumi esindajana Maa-amet –kooskõlastatud märkusteta
8. Keskkonnaamet Hiiu-Saare-Lääne region – kooskõlastas detailplaneeringu märkusega täiendada KSH aruannet enne selle heaks kiitmist linnustiku seire ja laeva reidil olemise kohta.
Otsustaja: Märkusega arvestatud ja KSH aruannet täiendatud.

Planeeringuala piirinaabritele, kui huvitatud isikutele Priit Küttile, Heidi Küttile, Talmut Allveele, Veljo Tarvisele, Janne Kooviskile saadeti 07.05.2012 kirjaga nr.7-1.2/204 detailplaneeringu arvamuse andmiseks.

Detailplaneeringu lahenduse kohta esitatud vastuväiteid ja otsustaja arvamus vastuväite kohta on alljärgnevad:

Tongrite maaüksuse omanik Janne Koovisk:

Ei ole nõus kooskõlastama Saaremaa sadama detailplaneeringut järgmistel põhjustel:

1. *Elamumaal Taga-Kuuli (katastritunnusega 48301:001:0264) ületab müratase öisel ajal lubatud piirtaset. Saaremaa sadama detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud, et kuna pidev silduvate kaubalaevade laadimine ja veoautode vool tekitab häirivat müra, siis tuleks võimaluse korral transporti ööpäevaringselt hajutada – selline tegutsemine aga ei ole usutav ja on ilmselgelt ebapiisav.*
2. *Ninase maaüksusele planeeritud krundid (tankla, transpordimaa, parkla) katastritunnustega 48301:001:0286, 48301:002:0285 ja 48301:001:0284 asuvad liiga lähedal elamumaale Taga-Kuuli (katastritunnusega 48301:001:0264) ja Tongrite maaüksusele (katastritunnusega 48301:001:0026), samuti ei ole kasutusele võetud leevendavaid meetmeid.*
3. *Ei ole arvestatud asjaoluga, et ametlike andmete kohaselt tegutseb maaüksusel 48301:001:0027 (Tongrite) puhkekülade ja – laagrite alla kuuluv majutustevõte.*

Otsustaja:

1. KSH aruandes on müratasemete ja õhukvaliteedi tagamiseks planeeritava ala ümbruses ette nähtud leevendavate meetmetena müraseire ja õhukvaliteedi (SO_x, NO_x, CO₂) mõõtmiste teostamine maismaal lähimates küldes sadama eksploatatsiooni ajal neli korda aastas pärast iga uue tootmistevõtte alustamist ühe aasta jooksul Ninase küla põhjaosas, et selgitada elanikkonna elukvaliteedi muutusi.

Juhul, kui mõõtmiste tulemusele selgub, et sadama tegevus võib ohustada inimeste tervist on Keskkonnainspektsioonil kohustus piirata sadama tegevust.

2. Saaremaa sadama KSH aruandes on müra modelleeritud ja analüüsitud. Müra modelleerimise tulemuste kohaselt on kõigi planeeritavate tegevuste käivitumisel lähima elamumaa (Taga-Kuuli) lähimate eluhoonete juures normikohase müratase tagamiseks sadamal vajalik rajada 4 meetri kõrgune mürakaitsekraan.

3. Tongrite maaüksuse tänane sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Tongrite maaüksuse üldplaneeringu kohane sihtotstarve on väikeelamute maa 10% (max elamualune pind 30x30m) koos puhkehaljasmaaga 90%. Seega üldplaneeringu kohaselt ei ole ka tulevikus Tongrite maaüksusele lubatud rajada muid ehitisi peale väikeelamute ja nende abihoonete.

Seega majutusteenuse ja puhkelaagrite ehitiste paiknemise/rajamise õigusega maaüksusele arvestada ei saa.

Samas on planeerimisel arvestatud naaberkinnistute üldplaneeringu järgse kasutamise võimalustega st ka Tongrite maaüksusele elamute rajamise võimalusega.

MTÜ Ninase Küla Selts:



1. *Ninase küla elanike elukvaliteet halveneb:*
 - a. *Seoses kaupade laadimisega ja transportimisega ning samuti tootmisega tekib ööpäevaringne müra (rikutakse küla elanike öörahu)*
 - b. *Õhusaaste suurenemine – reaalne oht elanike tervisele*
Selgitus: Kohalike elanike elukvaliteedi muutusi ei ole piisaval määral analüüsitud ning samuti ei ole kasutusele võetud leevendavaid meetmeid ega leitud sobivaid lahendusi.

2. *Küla üldmulje ja visiooni lõhkumine.*

Väljavõte Ninase küla arengukavast:

3.21 *Hinnangud senisele arengule ja arenguperspektiividele:*

Ninase küla on merelähedase territoriaalse asendiga soodne elupaik looduskesksele inimesele puhkamiseks, rahu ja vaikust pakkuv elukeskkond paikseks elamiseks, majanduslikult soodne puhkamisvõimalusi andvatele ettevõtjatele. Looduslikult kaunid loodus ja merelähedus ja müra puudumine annab inimesele võimaluse rõõmu tunda elamiseks eemal linnakärast ja suurtest asutustest.

Otsustaja:

Saaremaa sadama strateegilises keskkonna hindamise aruandes on müra modelleeritud ja analüüsitud. Müra modelleerimise tulemuste kohaselt on kõigi planeeritavate tegevuste käivitumisel lähima elamumaa (Taga-Kuuli) lähimate eluhoonete juures normikohase mürataseme tagamiseks vajalik rajada 4 meetri kõrgune mürakaitsekraan. Täiendava kõrghaljastuse rajamiseks vajadus puudub. KSH aruandes on planeeritavast tegevusest tingitud võimalikku õhusaastet modelleeritud ja analüüsitud. Analüüsi kohaselt ei tekita sadama planeeritud tegevused tolmu, mis oleks ohtlik tervisele. Tolmu ja müra tekkimise vähendamiseks on sadama-alal liiklusvahendite kiirusepiiranguks 10 km/h ning puistekaupade käitlemisel parima võimaliku tehnika kasutamise nõue. Sadama territooriumi ümbritseb osaliselt kõrghaljastus, mis takistab tolmu levikut naaberkruntidele. Seega on MTÜ Ninase Küla Selts ettepanekutega arvestatud.

21. juunil 2012.a. võttis Mustjala Vallavolikogu oma otsusega nr 15 detailplaneeringu vastu ja suunas avalikule väljapanekule ja kuulutas välja avaliku arutelu.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus Mustjala vallas 16.07.-13.08.2012, detailplaneeringu ja KSH materjalid olid kättesaadavad ka valla veebilehel.

Avaliku väljapaneku ajal esitati detailplaneeringu kohta ettepanekuid ja märkusi viies kirjas, neist kolm sisaldasid ettepanekuid ja vastuväiteid detailplaneeringule ja KSH aruandele.

Ettepanekuid, mis käsitlesid hoonete kõrgust, tootmistegevuse müratasest, vibratsiooni ja tolmu teket ning Natura alade kaitset on arvestatud. Vastavas osas viidi KSH aruandesse ja detailplaneeringusse sisse muudatused ja on tehtud müra ja õhusaaste modelleerimine, mille kohaselt jääb laevadelt ja tootmisest lähtuv müra koostatud planeeringulahenduse puhul lubatud normide piiresse.

Saaremaa sadamaga piirneva Tongrite maaüksuse omaniku esitatud vastuväitega, mis käsitlesid Tongrite maaüksusel tegutsevat majutusettevõtet (telkimisplats ja kämpingu majakesed) ei ole arvestatud, sest Ninase poolsaare üldplaneering näeb seal ette väikeelamute maa maakasutuse. Viimasega on ka detailplaneeringus arvestatud.

Ettepanekute ja vastuväidete esitajatele saadeti välja vastuskirjad vallavalitsuse seisukohtadega ettepanekute ja vastuväidete arvestamise või mittearvestamise kohta nende esitajatele.

Detailplaneeringu avalik arutelu toimus 24.08.2012.

07.09. 2012 ilmus ajalehes „Meie Maa“ teade Saaremaa sadama detailplaneeringu avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste kohta.

Avaliku väljapaneku ja avaliku arutelu tulemuste alusel tehti planeeringus ja KSH aruandes vajalikud parandused ja täiendused.

Pärast vajalike paranduste ja täienduste sisse viimist detailplaneeringusse ja KSH aruandesse esitati 29.10.2012a. KSH aruanne heaks kiitmiseks Keskkonnaameti Hiiu-Saare-Lääne regioonile.

13.11.2012 esitas vallavalitsus oma kirjaga nr 7-1.2/513 planeeringu järelevalve teostajale – maavanemale - koos informatsiooniga arvestamata jäänud ettepanekute ja vastuväidete kohta.



20.02.2013 kiitis Keskkonnaameti Hiiu-Saare-Lääne regioon oma kirjaga nr HLS 6-8/12/29114-4 Saaremaa sadama detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande heaks.

01.03.2013.a. toimus Saare Maavalitsuses planeeringuvaidluse osapoolte ärakuulamine.

25.03.2013. a. kirjas nr 12-2/1276 edastas Saare Maavanem oma järeldused planeeringuvaidluse kohta vaidluse osapooltele, ei andnud oma heakskiitu ja ei teinud ettepanekut Saaremaa sadama detailplaneeringu kehtestamiseks ja palus planeeringut täiendada.

22.04.2013 edastas Vallavalitsuse oma kirjas nr 7-1.2/119 maavanemale täiendavad seisukohad detailplaneeringu kohta ning täiendatud detailplaneeringu.

Lisaks ülalloeletud faktilistele asjaoludele ning neid sisaldavatele dokumentidele oli Mustjala Vallavolikogule kättesaadav Mustjala vallas Ninase külas asuva Saaremaa sadama detailplaneering, koostaja K. Enno Arhitektuuribüroo töö nr A268-1106 toimik ning muu planeeringuga seotud materjal ja informatsioon Planeerimisseaduse § 18 lg 8 tähenduses.

Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2 kohaselt tuleb kaalutusõigust teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve, kusjuures vastavalt Haldusmenetluse seaduse § 6 on haldusorgan kohustatud välja selgitama menetletavas asjas olulise tähendusega asjaolud ja vajaduse korral koguma selleks tööendeid omal algatusel.

Mustjala Vallavolikogu hinnangul on detailplaneeringu kehtestamise otsustamisel määrava tähtsusega küsimus sellest, kas lisaks reisisadamale planeeritava kaubasadama funktsiooniga kaasnev kasu kaalub üles võimaliku negatiivse keskkonnamõju sh sotsiaal-majandusliku mõju ning millest on tingitud üldplaneeringu muutmise vajadus.

Nimetatud küsimuse kaalumisel peab Mustjala Vallavolikogu vajalikuks analüüsida (i) kaubasadama funktsiooni lisandumisega seonduvat, (ii) kaubasadama funktsiooni lisandumisega kaasnevaid võimalikke keskkonnamõjusid ning (iii) kaubasadama funktsiooni lisandumisega kaasnevaid positiivseid mõjusid õigushüvedele.

i. Kaubasadama funktsiooni lisandumisega seonduv

Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr. 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneering (Mustjala valla osa-üldplaneering) käsitleb Saaremaa sadama ala sadamate juhtfunktsiooniga alana ning määrab süvasadama asukoha rõhutades korduvalt süvasadama rajamise vajalikkust ja kasumlikkust antud piirkonda. Saaremaa sadama kontekstis on üldplaneeringus keskendunud sadama asukoha määramisele ja kai rajamisele ning kai rajamisega ja kasutamisega kaasnevate mõjude hindamisele. Üldplaneering ei käsitle sadama-alaks määratud maa-ala kasutust ja sellele seatud nõudeid ja piiranguid välja arvatud detailplaneeringu kohustuse ning ehituskeeluvööndi vähendamise.

Esiolgu oli Saaremaa sadam peajaslikult planeeritud kruisilaevade külastuseks, kuid sadamat planeerides arvestati ka ro-ro tüüpi laevade vastuvõtuga - kaile on rajatud lai ning suure kandevõimega ramp.

Sadamasse on rajatud terminal, kaid, teed, parkla ja tehnovõrgud, samuti kaitsealuse taimelise nõuetekohase ala piire. Seega on loodud keskkond sadama tegevuseks ja turismi arendamiseks.

Saaremaa sadama senine tegevus ainult reisisadamana ei ole võimaldanud ära kasutada kogu võimalikku ressursi (iseäranis rajatud kaisid) ega ole andnud kohalikule majandusele soovitud efekti, mistõttu on sadama omanikul tekkinud vajadus laiendada Saaremaa sadama funktsiooni ja muuta Saaremaa sadam lisaks reisisadamale ka kaubasadamaks. Seetõttu on vajalik ka planeeritavate kruntide suurus määrata selline, et oleks tagatud paindlikud võimalused ka väike-ettevõtluse arendamiseks. Sadama funktsioonide laiendamine ei muuda üldplaneeringus määratletud sadama-ala suurus ega veerajatisi, vaid võimaldab lisaks seni lubatule sadamat külastada ka mitteohlike veostega kaubalaevadel ja sadama alal käidelda kaupa.

Mustjala valla arengukava kohaselt on Mustjala valla arengu eeldused-Saaremaa sadam, tugevad kultuuritraditsioonid (Mustjala muusikafestival, Mustaja pulm), vaatamisväärsuste rohkus, puutumatu loodus, metsa rohkus ja merepiiri olemasolu.



Saaremaa sadama kaubasadama kasutuseelvõtu kontekstis saab kõnelda vaid Saaremaa sadamast ja puutumata loodusest. Ülejäänud arengueeldused ei oma otsest puutumust Saaremaa sadamaga.

Saaremaa sadama ala moodustab Mustjala valla kogupindalast ca 0,1 %. Mustjala vallas on rahvastikuregistri andmetel seisuga 01.04. 2013 elanikke 741 - kolm elanikku ruutkilomeetril.

Saaremaa sadama alal kehtib hetkel Mustjala Vallavolikogu 28. jaanuari 2004 otsusega nr 8 kehtestatud Saaremaa sadama detailplaneering, mille kohaselt võib täna sadamaalale rajada bensiniijaama jahisadama, autode ja helikopterite teenindamiseks ning elamu- ja büroohooned ning kauplused. Kehtiva detailplaneeringu (DP) kohaselt on lubatud ehitada 6 kuni 3-korruselist ja 4 kuni 1,5 korruselist hoonet või rajatist. Juba rajatud kuni 3-korruselised ehitised on: sadamahoone, varikatused (2tk) tolli- ja piirivalve läbivaatuseks ning riiklikku kontrolli teostavate ametite kontrollpunkt. Lisaks võimaldab kehtiv detailplaneering sadama krundile ehitada helikopteri maandumisplatsi (heliport), mis ümbritsetaks võrkaiaga, ning valvega tasulise parkla

Planeeritava alal on kehtiva detailplaneeringu alusel lubatud ca 70% ulatuses täis ehitada. Koostatava detailplaneeringu alusel on lubatud täis ehitada 85 % planeeritavast alast. Ülejäänud ala on jätkuvalt roheala ja kaitsealuse objekti ala.

Seega Saaremaa sadama kaubasadamana kasutuselevõtt ei vähenda oluliselt puutumata looduse osakaalu ning järelikult ei mõjuta negatiivselt Mustjala valla arengu eeldusi.

ii. Kaubasadama funktsiooni lisandumisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Kehtestatava detailplaneeringu koostamisel hinnati planeeritava tegevusega kaasnevaid keskkonnamõjusid. Strateegilise keskkonnamõjude hindamise aruande kokkuvõttes on välja toodud, et kõigi võimalike negatiivsete mõjude leevendamise ja vältimise meetmete rakendamisel ning kehtivate õigusaktide järgimisel Saaremaa sadama kasutusotstarbe muutmisega reisisadamast kauba- ja reisisadamaks, ei ole mõju keskkonnale oluline ning on tagatud Küdema hoiuala terviklikkus ning kaitse-eesmärkide täitmine.

Planeeringu lahendus arvestab kõigi strateegilise keskkonnamõju hindamise seisukohtadega. Sadama kaubasadamana kasutuselevõtul suurenevad keskkonnamõjud piirkonnas, kuid ei esine olulisi mõjusid, mis tooksid planeeringu elluviimisel eeldatavalt kaasa olulise mõju tegevuskoha keskkonnataluvusele või põhjustaksid keskkonnas pöördumatuid muutusi või seaksid ohtu inimese tervise, heaolu, kultuuripärandi või vara. Kõigi võimalike negatiivsete mõjude leevendamise ja vältimise meetmete rakendamisel ning õigusaktide järgimisel ei ole eeldatavalt mõju keskkonnale oluline ning on tagatud Küdema hoiuala terviklikkus ning Natura 2000 kaitse-eesmärkide täitmine.

Metsamaterjali veo ümbersuunamine Kuressaare lähiümbrusest parandab liikluravalisust, lühendab maismaatransporti nii Saaremaal kui mandril ja vähendab koormust praamiliiklusel Virtsu ja Kuivastu vahel ning säästab seega keskkonda õhureostuse ja energiakulu (autokütus) arvelt.

KSH s on leitud, et olemasoleva kai ja sadama infrastruktuuri intensiivsem kasutamine on keskkonnasäästlik, sest Saaremaa sadama baasil on võimalik aastaringsed kaubaveod meritsi ilma uusi (loodus)ressursse kasutamata st uut kaid ja infrastruktuuri Saaremaale ehitamata ning sedagi, et planeeritava tegevuse alustamisel suurendatakse õlireostuse likvideerimiseks vajalikku operatiivsusust ja seda mitte ainult Küdema lahes vaid vajadusel ka väljaspool lahte.

Üldplaneeringu muutmise olulisteks argumentideks on keskkonnasäästlik majandamine kogu Saaremaal ning õlireostuse likvideerimise valmisoleku suurenemine Küdema lahes ja sellega piirneval muul mere alal. Vallavolikogu leiab, et arengukavas sedastatud eesmärkide - arendamise ja jätkusuutliku (või säilitava, mittekahjustuva vms) keskkonna koosseksisteerimiseks on leitud kompromiss.

iii. Kaubasadama funktsiooni lisandumisega kaasnevaid positiivseid mõjusid õigushüvedele.

Kõikides seni läbiviidud Mustjala Vallavalitsusest ja muudest avalikult kättesaadavates uuringutes on rõhutatud süvasadama vajalikkust Saaremaal silumaks saarelistest iseärasustest tulenevaid regionaalpoliitilisi erinevusi. Piirkonna jätkusuutlikkuse tagamise eelduseks on konkurentsivõimeliste töökohtade juurdekasv, mida võib kindlustada eeskätt väike- ja keskmise ettevõtluse areng tööstus- ja teenindussektoris, sh turismiga seotud valdkondades. Saaremaa sadama kasutuselevõtt kaubasadama loob võimaluse ettevõtluskeskkonna tekkeks.



Valla arengukavas arengu eelduseks märgitud Saaremaa sadama ulatuslikum kasutuselevõtt, mille läbi on võimalik suurendada ettevõtlust ja luua uusi töökohti.

Süvasadama intensiivsem kasutuselevõtt, mis eeldab üldplaneeringu muutmist, aitab siluda saarelistest iseärasustest tulenevaid regionaalpoliitilisi erinevusi: suurendab konkurentsivõimeliste töökohtade arvu, mis kindlustab noorte jäämise saarele ja nn „pendelrände“ vähenemise ning aitab seega peatada kohalike külade püsielanikkonna vähenemist ning seega tagab ka kultuurilise omapära säilimise piirkonnas.

Planeeringulahendus vastab Mustjala valla arengukavas seatud strateegilisele eesmärgile arendada sadamategevust, ettevõtlust ja säilitada loodus. Planeering annab võimalused keskkonda säästval viisil sadama territooriumil ettevõtluse arendamiseks, mida Mustjala Vallavalitsus loeb arendaja erahuvi kõrval tähtsaks avalikuks huviks.

Kaaludes detailplaneeringuga kavandatud tegevusega - sadama tootmistegevuse ja selle tarbeks ehitiste rajamisega - kaasnevaid võimalikke negatiivseid mõjusid ning vastava tegevusega kaasnevaid positiivseid mõjusid õigushüvedele leiab Mustajala vallavolikogu, et planeeringu kehtestamiseks faktilised ja õiguslikud takistused puuduvad ning planeeringu realiseerimisega kaasnevad positiivsed mõjud õigushüvedele kaaluvad üles eeldatava mitteolulise negatiivse mõju, mis adekvaatseid meetmeid rakendades on välditav või minimeeritav.

Arvestades eeltoodut ja tutvunud planeeringuga leiab vallavolikogu, et planeering vastab kehtestatud õigusaktidele. Lähtudes ülaltoodust ning juhindudes Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lg 1 p 33, Planeerimisseaduse § 24 lg 3, lg 6, § 25 lg 4, 5 ja 7, § 26 lg 1, § 27 lg 2, lg 3 ning Haldusmenetluse seaduse § 4 lg 2, § 5 lg 2, § 6, § 56 lg 1-3

Mustjala Vallavolikogu o t s u s t a b:

1. Kehtestada Mustjala vallas Ninase külas asuva Saaremaa sadama detailplaneering, koostaja K. Enno Arhitektuuribüroo, töö nr A268-1106.
2. Kanda Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a otsusega nr. 7 kehtestatud Ninase poolsaare üldplaneeringusse (Mustjala valla osa-üldplaneering) sisse muudatus (sh seletuskirja p.4) seoses Saaremaa sadama kasutuselevõtuga kaubasadamana.
3. Kohustada Mustjala Vallavalitsust:
 - 3.1 avaldama ajalehes Meie Maa teade detailplaneeringu kehtestamise kohta ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates;
 - 3.2 saatma Saare maavanemale Mustjala vallas Ninase külas asuva Saaremaa sadama detailplaneeringu kehtestamise otsuse ärakiri ja kehtestatud planeering ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates;
 - 3.3 saatma maakatastri pidajale informatsiooni Mustjala vallas Ninase külas asuva Saaremaa sadama detailplaneeringu kehtestamisega jõustunud maakasutus- ja ehitustingimuste ning kitsenduste kohta ühe kuu jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates;
 - 3.4 teatada tähtsaadetisena edastatava kirjaga Mustjala vallas Ninase külas asuva Saaremaa sadama detailplaneeringu kehtestamisest ühe nädala jooksul käesoleva otsuse vastuvõtmisest arvates isikutele, kelle avalikul väljapaneku käigus tehtud kirjalikke ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringu kehtestamisel ei arvestatud ja puudutatud isikutele.
4. Avaldada käesolev otsus Mustjala vallamaja teadetetahvlil, valla kodulehel ja valla raamatukogus.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
6. Otsuse peale võib esitada vaide Mustjala Vallavolikogule või kaebuse Tallinna Halduskohtule Pärnu kohtumaja kaudu (Pärnu Rüütli 19) ühe kuu jooksul arvates otsuse teatavakstegemisest.



Malve Kolli
Vallavolikogu esimees



Mustjalas 28.05.2013.a.

Mina, allakirjutanud Saare maakonna Mustjala valla Maatalituse juhataja **Ilmar Pungar**, kelle ametiruumid asuvad Mustjala vallas Mustjala külas, kinnitan käesoleva ärakirja, mis on valmistatud dokumendi originaalist ning vastab sellele tõigsust. Ärakirja esemeks on Mustjala valla dokumendiregister, nr 1-1/2013.

