



Mäepealse detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Huvitatud isik esitas 08.05.2018 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse Mäepealse katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 08.05.2018 kirja nr 5-2/2969-1 all). Detailplaneeringu ala hõlmab Saaremaa vallas Mui külas Mäepealse katastriüksust (katastriüksuse tunnus 63401:002:0434, pindala 3,63 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu eesmärgiks on vana talukoha taastamine, milleks on vajalik katastriüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse andmine elamu ja kuni 4 abihoone ehitamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringuala suuruseks on arvestatud *ca* 3,6 ha ja planeeringu nimetus on Mäepealse detailplaneering. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 126 lõike 1 punktist 16 ja looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 40 lõike 4 punktist 2.

Planeeritaval alal kehtib Põide valla üldplaan (edaspidi nimetatud *üldplaan*). Üldplaan ei sea alale täpseid maakasutustingimusi ega juhtotstarvet, ka ei ole ala markeeritud kui detailplaneeringut vajav ala.

LKS § 35 lõike 4 kohaselt korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiuusest. LKS § 35 lõike 3¹ kohaselt korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Üldplaanis ei ole üleujutusala määratud. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Tuginedes Maa-ameti poolt esitatud piirkonna kõrgusandmete mõõtmiste tulemustele (nn Lidar-andmed), jääb Mäepealse katastriüksus vähemalt osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Maa-ametilt saadud ühe meetri samakõrgusjoone mõõtmistulemuste andmed võivad olla ebatäpsed ja täpse LKS-st tuleneva ehituskeeluvööndi ulatuse määramiseks tuleb kohapeal (katastriüksusel ja selle ning mere vahelisel alal, samuti lähialal) läbi viia täpsed kõrgusmõõtmised. Seega tuleb detailplaneeringu koostamise käigus käsitleda üleujutatava ala piiri, sellest tulenevat ehituskeeluvööndit ning analüüsida taastatava talukoha paiknemist ehituskeeluvööndi suhtes ning vajadusel esitada ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendatud ettepanek. Saaremaa Vallavalitsus menetleb algatatavat detailplaneeringut kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut, kuna detailplaneeringuga kaasneb suure tõenäosusega ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus.

Kuna Mäepealse katastriüksus asub peaaegu tervenisti Väikese väina hoiualal ja detailplaneering tuleb hoiuala valitsejaga kooskõlastada, küsis Saaremaa Vallavalitsus Keskkonnaametilt enne detailplaneeringu algatamist 23.05.2018 kirjaga nr 5-2/2969-2 seisukohta detailplaneeringu algatamise võimalikkuse kohta. Keskkonnaamet vastas 12.06.2018 kirjaga nr 6-2/18/8334-2, et kuna ajaloolise talukoha taastamine on kavandatud väljaspool poolloodusliku koosluse kuivad

niidud lubjarikkal mullal (6210*) levikuala, on Keskkonnaameti hinnangul võimalik ajaloolise talukoha taastamine nii, et kavandatud tegevusega ei kahjustata hoiuala kaitse-eesmärkide saavutamist LKS § 32 lõike 2 tähenduses.

Vastavalt PlanS 128 lõikele 4 pikendas Saaremaa Vallavalitsus 18.06.2018. a kirjaga nr 5-2/2969-4 detailplaneeringu algatamist 90 päevani selle algatamise taotluse saamisest arvates, kuna vastavalt PlanS § 142 lõikele 6 tuleb koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust. Saaremaa Vallavalitsus on koostatud eelhindangu (käesoleva korralduse Lisa 3) põhjal seisukohal, et detailplaneeringuga kavandataval tegevusel ei ole eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilise hindamist ei ole vaja algatada, kuna:

- 1) puudub oluline mõju pinna- ja põhjaveele;
- 2) detailplaneeringu raames ei kavandata tegevusi, mis mõjutaksid otseselt ja oluliselt maavarade kasutamist;
- 3) planeeringut ellu viies tuleb arvestada maaüksusel paikneva Natura 2000 kaitstava elupaigatüübi kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*) levikuga ning ehitustööde käigus antud elupaigatüüpi säästa. Vajadusel tellida koostöös kaitseala valitsejaga täiendav inventuur elupaiga realistlike piiride täpsustamiseks. Kui ehitustegevus toimub väljaspool kaitstavat elupaigatüüpi, ei avalda detailplaneeringuga kavandatud tegevus eeldatavalt olulist negatiivset mõju Natura 2000 võrgustiku alale. Kui alal asuvaid poollooduslikke kooslusi hakatakse hooldama, on mõju isegi positiivne;
- 4) kumulatiivset mõju planeeringu elluviimisega ei kaasne ning õhusaaste osas piirkonna taluvust ei ületata;
- 5) märkimisväärselt suurenevat jäätmeteket planeeringuga kavandatav tegevused ei põhjusta;
- 6) planeeringualal pole ette näha püsiva vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist.

Saaremaa Vallavalitsus edastas vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile 27.06.2018 kirjaga nr 5-2/4379-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet oma 24.07.2018. a kirjas nr 6-2/18/10847-2 palus eelhindangut täiendada rohevõrgustiku osas, kuid oli seisukohal, et tulenevalt asjaolust, et kavandatud on ajaloolise talukoha taastamine väljaspool poolloodusliku koosluse *kuivad niidud lubjarikkal mullal* (6210*) levikuala, on Keskkonnaameti hinnangul võimalik ajaloolise talukoha taastamine nii, et kavandatud tegevusega ei kahjustata kõnealuse hoiuala kaitse-eesmärkide saavutamist LKS § 32 lg 2 tähenduses. Lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud eelhindangust on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist negatiivset keskkonnamõju ning seetõttu ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine eeldatavalt vajalik.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal on teada, et detailplaneeringu koostamise raames on vaja selgitada välja ehituskeeluvööndi ulatus Mäepealse katastriüksusel 1 m samakõrgusjoone alusel. 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 sõlmis kolmepoolse halduslepingu huvitatud isiku ja planeeringu koostajaga 14.08.2018 (registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis nr 2-7.7/313-1).

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

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 74 lõike 8, § 125 lõike 1 punkti 1, § 142 lõiked 1, 2 ja 6, looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 ja § 35, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Mui külas Mäepealse detailplaneering.
2. Mitte alkatada keskkonnamõtjude strateegilist hindamist, kuna planeeritava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõtju vastavalt otsuse lisas 3 toodud keskkonnamõtju strateegilisele eelhinnaangule.
3. Detailplaneeringu nimetus on „Mäepealse detailplaneering“.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 1.
5. Määrata planeeringuala ca 3,6 ha suuruses vastavalt otsuse lisale 2.
6. Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (margit.kaldre@saaremaavald.ee, tel 452 5002), detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (Tallinna tn 10, Kuressaare, vald@saaremaavald.ee).
7. Otsus jõustub teatavakstegemisest.
8. 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)

Tiiu Aro

vallavolikogu esimees