

SELETUSKIRI

Saaremaa Vallavolikogu otsuse „Merimetsa detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ eelnõu juurde

1. Õigusakti vastuvõtmise põhjendused

1.1. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala hõlmab Murika külas Merimetsa katastriüksust (katastriüksuse tunnus 71401:001:0366, pindala 2,69 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Katastriüksus on hoonestamata, alal puuduvad tehnovõrgud ja –rajatised. Juurdepääs on Metsküla-Meiuste teelt.

Planeeringualaga piirnevad järgmised katastriüksused: Tuhkana (71401:001:0365, 100% maatulundusmaa), Tuhkana (40301:001:0837, 100% maatulundusmaa) ja Põllu (40301:001:0140, 100% elamumaa). Planeeringuala piirneb Läänemerega. Katastriüksus on Metsküla-Meiuste tee kaitsevööndis.

Läheduses olev Tuhkana-Ranna katastriüksus (40301:001:0281) on ehtisregistri andmetel hoonestatud, hooned asuvad ligikaudu 140 m kaugusel tavalisest veepiirist. U 100 m kaugusel tavalisest veepiirist asuvad Hendriku (40301:001:0100) katastriüksuse hooned.

Planeeringualast u 530 m kaugusel on Murika detailplaneeringu ala. Detailplaneering on kehtestatud Leisi Vallavolikogu 16.10.2001. a otsusega nr 49. Detailplaneeringu eesmärgiks oli maa-ala kruntideks jagamine, ehitusõiguse määramine elamute, paadisadamahoone ja kohviku rajamiseks. Alal on Leisi valla üldplaneeringuga vähendatud Läänemere ranna ehituskeeluvööndit 100 meetrini rannajoonest.

1.2. Kehtiv üldplaneering

Planeeringuala asub Leisi Vallavolikogu 19.12.2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla Leisi Vallavolikogu 19.12.2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneeringu (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) alal. Üldplaneeringus ei ole Merimetsa katastriüksuse alale maakasutuse juhtotstarvet määratud ja tegemist on metsa, puistu või põõsastikuga ehk et üldplaneeringus on markeeritud olemasolev maatulunduslikust kasutusest tulenev olukord.

Leisi valla üldplaneeringus on seatud järgmised ehitamise printsiibid hajaasustuses:

1. Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbruskonnaga ja piirangutega, mis tulenevad ehituskeelualadest ja veekaitsevöönditest, ehitustegevuse põhimõtetest, muinsus- ja looduskaitsealadest objektidest ning üldplaneeringust.

2. Rannikutsoonis elamu- või suvilamaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m.

Üldplaneeringuga ei ole Merimetsa katastriüksusel Läänemere ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringu elluviimiseks on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine planeeritava hoonestusala ulatuses. Üldplaneeringuga ei ole Merimetsa katastriüksuse osas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 ja looduskaitsealade § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt vastuolus üldplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. PlanS § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust, koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. PlanS § 77 lõike 1 kohaselt algatab üldplaneeringu kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega, § 86 lõike 1 kohaselt teeb üldplaneeringu vastuvõtmise otsuse kohaliku omavalitsuse volikogu ning PlanS § 91 lõike 1 kohaselt kehtestab üldplaneeringu kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega. Seega ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

1.3. Kehtiv detailplaneering

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

1.4. Planeeringu lahendusettepanek

Detailplaneeringu eesmärgiks on Merimetsa katastriüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse andmine elamu ja abihoonete ehitamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringuala suurus on u 2,7 ha ning detailplaneeringu nimetus on Merimetsa detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamine on vajalik PlanS § 126 lõike 1 punktist 16 ja looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punktist 2 tulenevalt.

Alale on juurdepääs Metsküla-Meiuste tee (21128) kaudu. Täpsem ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus ning liikluskeem lahendatakse detailplaneeringuga.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse planeeritava hoonestusala ulatuses (u 80 m kaugusel tavalisest veepiirist, täpsem ulatus selgub planeeringulahenduse väljatöötamisel). Ehituskeeluvööndi vähendamiseks on vajalik looduskaitseaduse § 40 lõikest 3 tulenevalt Keskkonnaameti nõusolek.

1.5. Detailplaneeringu eskiisi menetlus

Huvitatud isik esitas 15.10.2018 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse Merimetsa katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 15.10.2018 kirja nr 5-2/6972-1 all).

Detailplaneeringu algatamise taotlus koos eskiislahendusega vaadati läbi Saaremaa Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakonna ning keskkonnaosakonna poolt.

Saaremaa Vallavalitsus analüüsis detailplaneeringu taotlusega soovitud maakasutuse sihtotstarbe muutmist ja elamuala sobivust planeeringuala ümbruskonda. Ajalooliselt ei ole Merimetsa katastriüksusel hoonestust olnud, kuid Merimetsa katastriüksusest kirdesuunas asuv Hendriku katastriüksus (katastriüksuse tunnus 40301:001:0100) on ehitisregistri andmetel hoonestatud ning on olnud hoonestatud ka ajalooliselt. Merimetsa katastriüksusest edelasuunas asuval Tuhkana-Ranna katastriüksusel (40301:001:0281) on ehitisregistri andmetel hooned ning maa-ala on hoonestatud olnud ka ajalooliselt.

Saaremaa Vallavalitsus leiab, et seni maatulundusmaa sihtotstarbega alale elamumaa sihtotstarbe ning elamute planeerimine sisuliselt olemasolevate hoonete vahele sobib Murika küla miljöösse.

Vastavalt PlanS 128 lõikele 4 pikendas Saaremaa Vallavalitsus 31.10.2018 kirjaga nr 5-2/6972-2 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.

19.12.2018 on sõlmitud kolmepoolne haldusleping Saaremaa Vallavalitsuse, huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostaja vahel.

1.6. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisel koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

Saaremaa Vallavalitsus on koostatud eelhinnangu (käesoleva otsuse Lisa 3) põhjal seisukohal, et detailplaneeringuga kavandataval tegevusel ei ole eeldatavalt olulist keskkonnamõju, kuna:

- 1) oluline mõju pinna- ja põhjaveele puudub;
- 2) planeeringuga kavandavate tegevustega ei kaasne maa-ainese ega maavarade otsest arvestatavat kaevandamist;
- 3) peamine mõju pinnasele ja taimestikule kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamise etapis, kaitstavaid taimeliike keskkonnaregistri andmetel planeeringualal ei leidu;
- 4) märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne;
- 5) planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmeteket;

- 6) ehitustegevuse käigus tekib lühiajaline müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst;
- 7) planeeringualal pole ole ette näha vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist;
- 8) tänu elanike lisandumisele Murika külla avaldab detailplaneering majanduslikele ja sotsiaalsetele aspektidele pigem positiivset mõju;
- 9) detailplaneeringualal ei asu Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid loodusobjekte. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala, Pammana hoiuala (KLO2000222) asub linnulennult ca 1500 m kaugusel;
- 10) puudub piiriülene mõju.

Keskkonnamõju strateegilise eelhindamise tulemusel jõudis Saaremaa Vallavalitsus järeldusele, et kavandatava tegevuse elluviimisel puudub oluline keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks puudub vajadus.

Saaremaa Vallavalitsus edastas vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile 21.11.2018. a kirjaga nr 8-5/7925-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet oma 13.12.2018. a kirjas nr 6-2/18/19013-2 oli seisukohal, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik.

2. Milliste õigusaktidega on küsimus reguleeritud

Vastavalt PlanS 142 lõikele 2 kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse kaalumist reguleerib keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus.

3. Milliseid valla õigusakte on vaja kehtetuks tunnistada või muuta antud õigusakti vastuvõtmisel

Õigusakti vastuvõtmisega ei ole vaja õigusakte kehtetuks tunnistada. Detailplaneeringu kehtestamisega muudetakse Leisi Vallavolikogu 19.12.2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneeringut.

4. Õigusakti vastuvõtmisest tulenevad kulutused ja nende katteallikad

Õigusakti vastuvõtmisega ei kaasne kulusid.

Eelnõu on kavandatud menetleda volikogus ühel lugemisel.

Eelnõu esitaja: valitsus

Eelnõu kuupäev: 14.12.2018

Eelnõu ja seletuskirja koostas: planeeringuspetsialist Kätlin Kallas

Ettekandja: abivallavanem Mart Mäeker