

SELETUSKIRI

Saaremaa Vallavolikogu otsuse „Merekivi detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eelnõu juurde

1. Õigusakti vastuvõtmise põhjendused

1.1. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala hõlmab Liikülas Merekivi katastriüksust (katastriüksuse tunnus 48301:006:0405, pindala 15541 m², 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Katastriüksusel asuvad vana salvkaev ning ebaseaduslikult rajatud hoone. Olemas on elektriühendus.

Juurdepääs planeeringualale Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt läbi katastriüksuste tunnustega 48301:006:0454, 48301:006:0468, 48301:006:0490 ja 48301:006:0414.

Planeeringualaga piirnevad järgmised katastriüksused: Allikivi (48301:001:0592, 100% maatulundusmaa, ehtisregistri andmetel hooneid ei ole, kuid katastriüksusel on hoone), Rannavärava (48301:006:0454, 100% maatulundusmaa, katastriüksusel hooneid ei ole), Kurdi (48301:006:0441, 100% maatulundusmaa, katastriüksusel hooneid ei ole), Kopli (48301:006:0468, 100% maatulundusmaa, katastriüksusel hooneid ei ole) ja Kurdiotsa (48301:001:0851, 100% maatulundusmaa, katastriüksusel hooneid ei ole). Planeeringuala piirneb Läänemerega.

Merekivi katastriüksusel asuvad hetkel ebaseaduslikult rajatud kuurid ja vana salvkaev. Katastriüksus on ajalooliselt olnud hoonestatud, ala oli osa Kõue-Allikivi talukohast, kus asusid kaev, saun, ait, paadikuur ja võrgukuur. Hooned on hävinud, säilinud on sauna ja aida vundamendid ning kaev.

1.2. Kehtiv üldplaneering

Alal on Mustjala Vallavolikogu 29.04.2011 otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala külade üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub Merekivi maaüksus maatulundusalal. Maatulundusala võib vaadelda kui senist kasutamistarvet säilitavat ala (valdav maakasutus on maatulundusmaa). Sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel lähtutakse üldplaneeringu põhimõtetest ja maakatastriseadusest.

Planeeringuala piirneb merega ja reserveeritud elamualaga E1. Elamualale E1 on iseloomulikud tiheda korrapärase kobarana paiknevatest taludest koosnevad sumbkülad. Ühele maaüksusele võib ehitada ühe väikeelamu (ühe- või kahepoolse viilkatusega, väikeelamu on üldplaneeringu mõistes kuni 2-kordne ühepereelamu) ning elamu juurde vajalikud ühekorruselised majapidamise abihooned (nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun) ja põllumajanduse (talude), metsa-, jahi- ja kalamajandushooned. Minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus, on 1,5 ha.

Reserveeritud elamuala E1 on määratud ka miljööväärtuslikuks hoonestusalaks, kus hoonete või hoonegruppide paigutusviisi ja elamute omavahelise kauguse määramisel tuleks eelkõige lähtuda antud paigas ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuurist, võttes aluseks enne 1940. a olnud elamute asukohad. Merekivi katastriüksus on ajalooliselt olnud hoonestatud.

Üldplaneeringus on määratud ehituskeeluvöönd kas tavaveepiirist 200 m või rannalõikudel, kus ajuveepiir ulatub tavaveepiirist kaugemale kui 200 m, järgib ehituskeeluvööndi piiri ajuveepiiri. Seega sisuliselt on üldplaneeringuga määratud korduvalt ülejutatavad alad ning Merekivi

katastriüksust ei ole korduvalt üleujutatavaks alaks määratud. Seega ehituskeeluvööndi lähtejoon on Merekivi katastriüksusel looduskaitseaduse § 35 lõike 2 kohaselt tavaline veepiir.

Üldplaneeringus ei ole Merekivi katastriüksusel ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, kuid ehituskeeluvööndit on üldplaneeringu alusel vähendatud nii Merekivi katastriüksusest läänepool asuvatel Ranna (48301:006:0261) ja Rahnu (48301:006:0258) katastriüksustel nimetatud katastriüksuseid läbiva põhikaardile kantud pinnasteeni ning vahetult Merekivi katastriüksuse ja Rannavärava (48301:006:0454) katastriüksuste vahel üldplaneeringu koostamise hetkel katastrisse kandmata hoonestatud maaüksuse (hetkel Allikivi katastriüksus tunnusega 48301:001:0592) läänepiirist kuni Kõue-Mardi (48301:006:0283) katastriüksuse läänepiirini 140 meetrini tavaveepiirist ning Kõue-Mardi (48301:006:0283) ja Kõue (48301:006:0478) katastriüksustel 50 meetrini tavaveepiirist.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 ja looduskaitseaduse § 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 Merekivi katastriüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse andmine elamu ja abihoonete ehitamiseks vana talukoha taastamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringuala suurus on u 1,5 ha ning detailplaneeringu nimetus on Merekivi detailplaneering.

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

Juurdepääs planeeringualale Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt läbi katastriüksuste tunnustega 48301:006:0454, 48301:006:0468, 48301:006:0490 ja 48301:006:0414. Juurdepääsu tagamiseks vajalik seada servituut nimetatud katastriüksustele.

Täpsem ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus ning liikluskeem lahendatakse detailplaneeringuga.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse planeeritava hoonestusala ulatuses (u 50 m kaugusel tavalisest veepiirist, täpsem ulatus selgub planeeringulahenduse väljatöötamisel). Ehituskeeluvööndi vähendamiseks on vajalik looduskaitseaduse § 40 lõikest 3 tulenevalt Keskkonnaameti nõusolek, milleks sama § lõike 4 kohaselt esitatakse Keskkonnaametile taotlus koos vastuvõetud detailplaneeringuga.

1.5. Detailplaneeringu eskiisi menetlus

Huvitatud isik esitas 01.04.2019 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse Merekivi katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 01.04.2019 kirja nr 5-2/2167-1 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. Kuna katastriüksus on ajalooliselt olnud hoonestatud, planeeringuala kõrval on üldplaneeringu alusel ehituskeeluvööndit vähendatud, naaberkatastriüksusel Allikivil asuvad hooned ning tegemist ei ole üleujutatava alaga, siis leiab Saaremaa Vallavalitsus, et seni maatulundusmaa sihtotstarbega alale elamumaa sihtotstarbe ning elamu planeerimine sobib Liiküla miljöösse.

Vastavalt PlanS 128 lõikele 4 pikendas Saaremaa Vallavalitsus 11.04.2019 kirjaga nr 5-2/2167-2 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.

18.07.2019 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 eelhindang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

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

1. planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnoohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole;
2. kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust;
3. kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara;
4. detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

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 07.05.2019 kirjaga nr 8-5/3131-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet oma 22.05.2019 kirjas nr 6-5/19/109- 2 seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud keskkonnamõju strateegilisest eelhindangust, ei kaasne teadaoleva informatsiooni alusel planeeritava tegevusega eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² mõistes olulist keskkonnamõju looduskeskkonnale ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt 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 Mustjala Vallavolikogu 29.04.2011 otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala külade üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

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: 18.07.2019

Eelnõu ja seletuskirja koostas: planeeringuspetsialist Kätlin Kallas

Ettekandja: abivallavanem Jaan Leivategija