



## OTSUS

Kuressaare

30. september 2021 nr 1-3/59

### **Kübassaare külas Kopli detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

#### **A. Taotluse sisu**

Saaremaa Vallavalitsusele esitati 27.01.2021 taotlus (registreeritud Saaremaa valla dokumendihaldussüsteemis 27.01.2021 kirja nr 5-2/496-1 all) detailplaneeringu algatamiseks Kübassaare külas Kopli katastriüksusel tunnusega 63401:005:0032 (pindala 7,28 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Vastavalt esitatud taotlusele soovitakse katastriüksusele ehitusõigust endisele talukohale üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks, milleks tehakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.

#### **B. Kehtivad kõrgema taseme planeeringud**

Planeeringualal kehtib Põide Vallavolikogu 28. mai 1999. a otsusega nr 44 kehtestatud Põide valla üldplaan (edaspidi nimetatud *üldplaan*). Üldplaan ei sea alale täpseid maakasutustingimusi ega juhtotstarvet. Üldplaanis ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri, mistõttu loetakse looduskaitseeaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 35 lg 3<sup>1</sup> kohaselt korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega on Kopli katastriüksus kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis ja üldplaaniga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud.

Kehtivas Saare maakonna maakonnaplaneeringus (kehtestatud 27. aprilli 2018. a Rahandusministri käskkirjaga nr 1.1-4/94, edaspidi nimetatud *maakonnaplaneering*) on Kübassaare poolsaart käsitletud kui väärtuslikku maastikku. Maakonnaplaneeringu seletuskirja p 3.1.1 kohaselt on üldised tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks pärandkoosluste (loopealsed, puisniidud, rannaniidud, aruniidud) jätkuv majandamine ja vajadusel taastamine, mis on saarte traditsioonilise maastikupildi säilitamiseks määrava tähtsusega, ning traditsioonilise maastikustruktuuri hoidmine (üldine maakonna asustumuster, külade struktuur, teedevõrgustik ja maastiku väikeelemendid).

#### **C. Olemasolev olukord**

Planeeringuala asub Kübassaare poolsaarel. Ala on valdavalt lage ja hoonestamata ning katastriüksusel on loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikud, suur osa alast on liigniiske.

Planeeringuala kuulub Kübassaare maastikukaitseala kaitse-eeskirja kohaselt (kehtestatud Vabariigi Valitsuse 28.07.2005. a määrusega nr 203) Kübassaare maastikukaitseala Anikaitse piiranguvööndisse. Kopli maaüksusel on inventeeritud kaitstavad poollooduslikud kooslused niiskuslembelised kõrgrohustud (6430), rannaniit (1630\*) ja lubjarikas aruniit (6210\*), planeeritava hoonestusala piirkonnas kaitstavaid elupaigatüüpe ei ole inventeeritud.

Planeeringuala asub Natura 2000 võrgustikku kuuluval Kahtla-Kübassaare looduslal ja linnualal.

Detailplaneeringu eskiislahenduse seletuskirja kohaselt on Kopli katastriüksusel asunud endine talukoht. Huvitatud isiku poolt on 11.03.2021 kirjaga edastatud fotod vundamendist. Pärandkultuuri objektide registri kohaselt asub Kopli katastriüksusel karjamaa kaev (registri number 634:KAE:015). Ajalooliste kaartide andmetel on Kübassaare poolsaarel olnud Kübassaare karjamõisaga seotud hooned, millest käesolevaks ajaks midagi säilinud ei ole. 1935.

a Eesti Vabariigi topograafiline ülevaatekaart 1:200 000 (1935-1938) näitab Kübassaare poolsaarel hoonestust, kuid ei ole võimalik määrata selle täpset asukohta tänapäevasel kaardil. 1943. a Saksa sõjaväe ülevaatekaart (Deutsche Heereskarte) 1:300 000 (1943-1944) näitab ühte hoonestust poolsaare keskel. Hilisemad kaardid Kübassaare poolsaarel hoonestust ei näita.

Kultuurimälestiste registris toodud Kübassaare karjamõisa inventariseerimise andmetes (<https://register.muinas.ee/public.php?menuID=archivalmaterial&action=view&id=3935>) on toodud, et Kübassaare poolsaarel oli karjamõis, kus kasvatati vilja ja suvel karja. Enne II maailmasõda olevat poolsaarel olnud 8 talu hooned, mis sõja ajal hävisid. Seega ei ole Kübassaare poolsaarel traditsioonilist elamutega asustust olnud vähemalt 70 a.

Praegusel hetkel on Kübassaare poolsaarel hoonestus vaid kahes kohas. Laagriplatsi katastriüksusel (63401:001:0651) on varjualune loodushariduse läbiviimiseks ja Kübassaare tuletorni (63401:005:0051) ümbruses on tuletorni teenindavad ehitised, sh endine majakavahi elamu koos abihoonetega. Seega Kopli katastriüksuse läheduses ei ole hooneid.

#### **D. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise**

Kuna planeeringuala asub Natura 2000 võrgustiku alal ning tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, koostas Saaremaa vald keskkonnamõju strateegilise eelhinnangu ja kaalus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lõike 2 kohaselt keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust. Saaremaa vald on koostatud eelhinnangu (käesoleva otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Eeltoodust tulenevalt on Saaremaa Vallavalitsus seisukohal, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada keskkonnamõju täiemahulist strateegilist hindamist.

Saaremaa vald edastas KeHJS § 33 lg 6 detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu koos eelhinnanguga 06.09.2021. a kirjaga nr 5-2/4745-1 Keskkonnaametile seisukoha andmiseks. Keskkonnaamet oma 30.09.2021. a kirjas nr 6-5/21/18978-2 oli seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

#### **E. Kokkuvõtte**

Analüüsinud detailplaneeringu algatamise taotluse sisu ning olemasolevat olukorda, leidis Saaremaa valla planeeringuteenistus, et detailplaneeringu algatamine, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ning seeläbi üldplaneeringu muutmine ei ole põhjendatud ning koostas eelnõu detailplaneeringu algatamata jätmise kohta. Saaremaa vald edastas haldusmenetluse seaduse § 40 lõike 1 alusel eelnõu maaüksuse omanikele ärakuulamiseks 26.02.2021 kirjaga nr 5-2/496-2, andes võimaluse oma arvamuse esitamiseks hiljemalt 12.03.2021. Omanike volitatud esindaja esitas oma arvamuse 11.03.2021 (registreeritud 11.03.2021 nr 5-2/496-3), milles palus muuhulgas koostada alternatiivne eelnõu detailplaneeringu algatamiseks. Saaremaa vald vastas 13.05.2021 kirjaga nr 5-2/496-4, et huvitatud isiku poolt esitatud arvamust käsitletakse täiendatud eelnõus, kuid vastavalt kirjas toodud selgitustele ja eelnõus käsitletud seisukohtadele alternatiivset eelnõud ette ei valmistata.

Volikogule edastati täiendatud eelnõu detailplaneeringu algatamata jätmise kohta, mida Saaremaa Vallavolikogu arutas oma 18.06.2021 istungil. Volikogu fraktsioonide esimehed tegid ettepaneku arutada otsuse eelnõu kahel lugemisel seoses volikogu liikme poolt istungil esitatud infoga ajalooliste talukohtade kohta Kübassaare poolsaarel, eelnõu esimene lugemine lõpetati ja eelnõu suunati teisele lugemisele.

Saaremaa vald koostas detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu ning kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, siis koostati ka keskkonnamõju strateegiline eelhindamine.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse ehitusõigust elamu ja 2 abihoone ehitamiseks, maksimaalse ehitisealuse pinnaga 350 m<sup>2</sup> ja maksimaalse kõrgusega 9 m elamul ja 5 m abihoonel. Kuna detailplaneeringu algatamise taotluses ja edasise kirjavahetuses on peamise argumendina detailplaneeringu algatamisel toodud väidetava endise talukoha taastamine, siis on Saaremaa vald nõus kaaluma ehitusõiguse andmist endise talukoha hoonestuse ulatuses. Huvitatud isiku andmetel on põhihoone suuruseks olnud ca 10x5 m ja abihoone suuruseks ca 8x4 m ehk kokku 82 m<sup>2</sup>. Seega maksimaalselt oleks detailplaneeringuga lubatud 1 elamu ja 1 abihoone rajamine. Hoonestusala, hoonete kõrgus ja maksimaalne ehitisealune pind määratakse detailplaneeringuga arvestades endise hoonestuse mahtu. Hoonestada on lubatud endine abihoone vundamendi koht, elamu asukohta võib nihutada teest eemale võrreldes endise põhihoone asukohaga. Hoonestus peab olema traditsioonilise arhitektuuriga ja maastikku sobilik.

Saaremaa vald, huvitatud isik ja detailplaneeringu koostaja sõlmivad 3-poolse lepingu detailplaneeringu tellimiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamise kokkuleppimiseks.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2, looduskaitse seaduse § 40 lg 4 p 2, planeerimisseaduse § 128 lõike 2 punkti 1 ja § 142 lõiked 1, 2 ja 6, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 ja § 35 lõike 3, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kūbassaare külas Kopli detailplaneering, mille eesmärgiks on välja selgitada ehitusõiguse võimalikkus 1 elamu ja 1 abihoone ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kopli detailplaneering”.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 1.
4. Määrata planeeringuala suuruseks 7,2 ha vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale nr 3.
6. Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavalid.ee, tel 452 5002), detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (Tallinna tn 10, Kuressaare linn, vald@saaremaavalid.ee).
7. Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil [www.saaremaavalid.ee](http://www.saaremaavalid.ee) ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.
8. Otsus jõustub teatavastegemisest.
9. 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 korralduse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaanus Tamkivi

vallavolikogu esimees