



OTSUS

Kuressaare

22.02.2023 nr 1-3/15

Reo küla Anna asumi detailplaneeringu vastuvõtmine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavolikogu 16. detsembri 2021. a otsusega nr 1-3/84 algatati Reo külas Anna asumi detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 1,4 ha hõlmab Reo külas Andruse katastriüksust (katastritunnus 71401:001:1071, 100% elamumaa sihtotstarve, pindala 14861 m²).

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine Anna asumi hoonete ehitamiseks, sh rida- ja üksikelamu ning üldkasutatava kogukonnamaja ehitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

MTÜ Anna Asum soovib rajada Saaremaale Reo külla Andruse kinnistule kogukonna koduküla Anna Asumi, mis koosneb kolmest ehitisest - poolavalik kogukonnamaja, ridaelamu ja peremaja, lisaks saun, kasvuhooned ja külakiigega mänguväljak.

Detailplaneeringuga on planeeritud krundile ridaelamu, pereelamu, kogukonnamaja ja saun. Mõlemasse elamusse on lisaks eluruumidele kavandatud ruumid majutuse pakkumiseks. Olemasolev rehielamu lammutatakse ja kasutatakse kogukonnahoone ehitamisel. Lisaks on kavandatud rajada ca 8 kuni 20 m² kasvuhoonet ja jalgrataste varjualune. Olemasolevatest hoonetest säilitatakse vana kelder.

Detailplaneeringuga on lubatud hoonete maksimaalne arv krundil 4 ja maksimaalne lubatud ehitisealune pind 1500 m². Lubatud hoone maksimaalne kõrgus on 9,0 m, abihooned (kasvuhooned, kelder jmt) 5,0 m. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on majutushoonete maa (ÄM), üksikelamu maa (EP), ridaelamu maa (ER) ja hoolekandeesutuse maa (ÜP).

Kaitsmaks hooneid normtasemest kõrgema mürataseme eest, on maantee äärde planeeritud müratõkkesein. Müratõkkeseina vajadus otsustatakse peale mürauringute tegemist. Müratõkkeseina kõrgus jääb üldjuhul vahemikku 2-3 m, materjalina kasutatakse puitu või metalli, erilahendusena ka klaasi. Täpne kõrgus ja materjali valik lahendatakse projekteerimise käigus.

Alale on juurdepääs Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare maanteelt Saare tee kaudu. Saare teele planeeritakse 2 uut mahasõitu. Parkimine krundil kavandatakse Saare tee äärde. Täpne parkimiskohtade arv, paigutus ja krundisisesed teenindusteed lahendatakse hoonete ehitusprojektiga.

Krundi lõuna ja kagu osasse on kavandatud päikesepaneelide ala.

Olmevee saamiseks on krundile kavandatud uus puurkaev.

Planeeritaval alal reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused:

1. Paigaldada biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda keskkonnaministri 8. novembri 2019. a määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid. Kogumismahutitele tuleb tagada purgimisauto juurdepääs.

3. Juhul, kui hallvee ööpäevane kogus jääb alla 5 m³, kasutada kahesüsteemset reovee kohtkäitlust, kus hallvesi ehk pesuvesi juhitakse läbi omapuhasti (septik-imsüsteem) pinnasesse, WC-väljavool suunatakse reovee kogumismahutisse (WC võib asendada ka kompostkäimlaga). Kahesüsteemse reovee kohtkäitluslahenduse kasutamine eeldab, et hoonesiseselt on kanalisatsioonitorustik rajatud lahkvoolsena (eraldi väljaviik WC-le ja pesuveele).

Planeeringus näidatud reoveerajatiste asukohad on tinglikud ja võivad projekteerimise käigus muutuda. Täpsed lahendused antakse hoone(te) ehitusprojektiga.

B. Kehtiv üldplaneering

Alal ei ole kehtivat üldplaneeringut.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla kodulehel, maakonnalehes Meie Maa 29.12.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 06.01.2022. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise kohta 21.12.2021 (teade nr 1862984). Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 21.12.2021 kirjaga nr 5-2/7136-1.

Rahandusministeerium 25.11.2022 kirjas nr 15-3/8523-2 ei määranud täiendavaid koostöötegijaid lisaks lähteseisukohtades nimetatutele, küll aga esitas märkuse detailplaneeringu vastavuse kohta Saare maakonnaplaneeringuga 2030+ ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse kaalumise kohta.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 31.10.2022 kirjaga nr 5-2/6099-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust teavitati lisaks valla kodulehel, maakonnalehes Saarte Hää! 27.10.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 03.11.2022.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 18.11-18.12.2022, materjalidega sai tutvuda valla kodulehel ja vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10. Avalik arutelu toimus 27.12.2022 Saaremaa vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku käigus teatas Transpordiamet 17.11.2022 e-kirjaga, et on tutvunud detailplaneeringu lahendusega ning ei esita lähtudes planeerimisseaduse § 82 lg 2 ja § 142 lg 2 ning ehitusseadustikust ettepanekuid või arvamusi. Täiendavaid arvamusi, ettepanekuid ega küsimusi eskiislahenduse avaliku väljapaneku käigus ega arvamuse avaldamise aja jooksul ei laekunud ning avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Saaremaa vald koostas keskkonnamõju eelhindangu ja kaalus keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust, kuna detailplaneeringu alal puudub kehtiv üldplaneering ning vastavalt planeerimisseaduse § 142 lg-le 6 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 33 lg 1 p 3 tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajadust.

Koostatud eelhindangu (otsuse lisa 1) põhjal on Saaremaa vald seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid selle detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Puudub oluline mõju Natura 2000 võrgustiku kaitse-eesmärkidele. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsusüksuse territooriumi mastaape silmas pidades. Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada.

Saaremaa vald küsis vastavalt KeHJS § 33 lg-le 6 asjaomastelt asutustelt seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse kohta 09.12.2022 kirjaga nr 5-2/7136-1.

Transpordiamet 12.12.2022 kirjas nr 7.2-2/22/24746-3 nõustus Saaremaa valla Reo küla Anna asumis keskkonnamõju eelhindangu ja sellele toetuva otsuse eelnõuga.

Keskkonnaamet oli 03.01.2023 kirjas nr 6-5/22/24222-2 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju, ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku alale on välistatud ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Rahandusministeerium oli 04.01.2023 kirjas nr 15-3/9715-2 seisukohal, et detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust pole otstarbekas algatada juhul, kui eelhindangus on põhjendatult leitud, et tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju. Samas märgib Rahandusministeerium, et vastavalt planeerimisseaduse § 4 lg 2 p 5 tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Rahandusministeerium on seisukohal, et vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused:

1. Päästeametilt 09.01.2023 kirjaga nr 7.2-3.4/168-2 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 3000-2023-2);
2. Transpordiametilt 23.01.2023 nr 7.2-2/23/268-2.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (15.07.2022 kooskõlastus nr 2719219975).

D. Kokkuvõte

Saaremaa vald leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 8 järgmiselt:

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

1. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone(te) projektiga koos antakse krundisest teede, parkimise ja haljastuse lahendus. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise korral (EhS § 99 lg 3) tuleb huvitatud isikul taotleda nõuded projektile Transpordiametilt. Transpordiamet ei võta endale kohustusi seoses arendusest tulenevate liikluskorralduslike muudatustega (liiklusohutust parandavate meetmete rakendamine) riigiteel ning riigitee liiklusest põhjustatud häiringute mõju leevendamiseks kavandatud meetmete rakendamiseks/ehitiste ehitamiseks. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
2. Ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule. Omapuhastiga kaasnevate kitsenduste (suurim neist 50 m raadiusega kitsenduse ala kaevu asukoha, hooldus- ja sanitaarkaitseala välispiiri suhtes) ulatumine naaberkinnistutele tuleb kooskõlastada naabritega ehitusloa taotlemise või ehitusteatise esitamise etapis.
3. Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarbe määramisele.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Detailplaneeringu algataja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (kontaktisik Margit Kaldre, raekoda@saaremaavald.ee, 452 5002). Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (kontaktisik Piret Paiste, piret.paiste@saaremaavald.ee, tel 452 5093).

Detailplaneeringu koostaja on Klotoid OÜ (kontaktisik Indrek Himmist, indrek@klotoid.ee, tel 508 4489).

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2, § 134 ning § 142 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Reo külas Anna asumi detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 070222, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse taotlemine Anna asumi hoonete ehitamiseks, sh rida- ja üksikelamu ning üldkasutatava kogukonnamaja ehitamiseks.
2. Mitte algetada Reo külas Anna asumi detailplaneeringuga kavandatava tegevuse keskkonnamõju strateegilist hindamist, kuna planeeritava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju vastavalt otsuse lisas 1 toodud keskkonnamõju strateegilisele eelhindangule.
3. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoiming on vaidlustatav koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees