



KORRALDUS

Kuressaare

18.01.2022 nr 2-3/78

Sääre külas Männituka detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 18.11.2021 nr 5-2/6375-1) detailplaneeringu algatamiseks Sääre külas Männituka katastriüksusel. Esitatud taotluse kohaselt oli detailplaneeringu eesmärgiks majutushoone-suvila (peahoone) ja 3 kõrvalhoone ehitamine. Kavandatud hoonestuse vahekaugus teistest detailplaneeringuga planeeritavatest elamutest ei olnud kooskõlas kehtiva Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringuga. Huvitatud isik esitas 06.12.2021 täiendatud avalduse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 08.12.2021 nr 5-2/6375-2), mille kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks majutushoone (peahoone) ja 3 kõrvalhoone ehitamine.

Detailplaneeringuala suurus on ca 2,6 ha ja hõlmab Sääre külas Männituka katastriüksust (katastritunnus 80701:003:0739, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2,59 ha). Detailplaneeringu nimetus on Männituka detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering ning ala on hoonestamata. Maa-alal on kuivenduskraav. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Männituka katastriüksus 0,72 ha looduslikust rohumaast, 1,77 ha metsamaast ja 0,10 ha muust maast. Planeeringuala piirneb loodest maatulundusmaa sihtotstarbega Põllu (katastritunnus 80701:003:0736) ja Välja-Jaani (katastritunnus 80701:003:0509) katastriüksustega, kirdest ja edelast elamumaa sihtotstarbega Karla (katastritunnus 80701:003:0867), Kadaka (katastritunnus 80701:003:0866), Simmu (katastritunnus 80701:003:0865) ja Kraavi (katastritunnus 80701:003:0864) katastriüksustega ning kagust transpordimaa sihtotstarbega 21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe tee katastriüksusega (katastritunnus 80701:003:0718). Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal ranna või kalda piiranguvöönd, ranna või kalda ehituskeeluvöönd ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Ranna või kalda ehituskeeluvööndi ulatust on üldplaneeringuga vähendatud Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teeni. Planeeringualaga piirnevatel elamumaadel on kehtivad detailplaneeringud.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Torgu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006. a määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala suuremal määral maatulundusmaa ja vähemal määral elamumaa juhtfunktsiooniga alal. Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele antakse ärimaa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses (üldplaneeringu seletuskirjas tuleb vaadelda ärimaa reserveerimise ja arendustingimusi) ning kaitsehaljastuse maa kõrvalfunktsioon juhul kui metsaalal asuv elamumaa piirneb ranna alale jääva või sellega piirneva riigimaanteega. Seletuskirja pt 8.3. kohaselt on ärimaa reserveerimise ja arendamistingimuste puhul välja toodud, et elamumaal ärilistel eesmärkidel ehitamiseks on vallavalitsusel õigus nõuda detailplaneeringut. Maatulundusmaa juhtfunktsiooniga aladel ei ole

määratud tingimusi ärihoonete ehitamiseks. Üldplaneeringu maakasutuse kaardi alusel on piirkonnas ehituskeeluvööndit vähendatud Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teeni.

Lisaks asub planeeringualal üldplaneeringu kaardi alusel väike osa pärändkoosluste alast. Seletuskirja pt 8.2. kohaselt tuleb juhul, kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõtjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärändkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade, ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

Tulenevalt eelnevast on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega.

C. Kaalutlused

Vastavalt esitatud eskiisile planeeritakse hoonestust maatulundusmaa juhtfunktsiooniga alale, kus üldplaneeringuga ei ole määratud tingimusi ärihoonete ehitamiseks. Seetõttu ei ole majutushoone ja abihoonete ehitamine vastuolus üldplaneeringuga ning katastriüksuse sihtotstarbeks määratakse maatulundusmaa ja ärimaa. Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad looduslikud rohumaad ja metsamaad, mis on osaliselt üldplaneeringuga seatud pereelamute alaks. Pereelamute alale on määratud üldplaneeringuga ärimaa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses. Planeeringualaga piirnevad detailplaneeringuga kaetud katastriüksused hoonestatud ei ole. Turistide poolt külastatavast Sõrve Sääre tipust asub planeeringuala ca 1,9 km kaugusel. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Maatükuse idapoolesse serva ulatub vähesel määral kaks väikest siilu planeeringualast ida suunas paiknevast üldplaneeringuga määratud pärändkoosluste alast. Esimese, Männituka kinnistu maanteepoolsesse ossa ulatuva väikese pärändkoosluste ala siilu näol on eeldatavasti tegemist inimtekkelise kraavitusega (tegemist on militaarsetest tegevustest mõjutatud alaga), mis on tänaseks päevaks valdavalt võsastunud ja kinni kasvanud. Kraavitus on selgelt tuvastatav ka Maa-ameti reljeefikaardil. Teine, planeeringuala põhjapoolses osas paiknev pärändkoosluse siil, on osaliselt lage ja osaliselt kaetud üksikute mändidega. Tegemist ei ole kaitstavate alade või Natura 2000 kaitstavate koosluste koosseisu arvatud pärändkooslusega. 5.12.2021 toimunud paikvaatlusel ei olnud lumikatte ning vegetatsiooniperioodivälise aja tõttu võimalik hinnata, kas alal võib leiduda kaitstavaid taimeliike, kuid Keskkonnaregistri andmetele tuginedes neid planeeringualal ja selle lähiümbruses ei esine. Naaberkiinnistutel on samuti pärändkoosluste alale kehtestatud detailplaneeringud elamute ja suvemajade ehitamiseks. Üldplaneeringu kohaselt kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda, asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega. Kuna Männituka kinnistule ulatub väga väike osa pärändkoosluste alast, siis leiab Saaremaa vald, et keskkonnamõtju hindamine (sh. keskkonnamõtjude eelhinnangu koostamine) ei ole vajalik ja selle võib asendada detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega - üldplaneeringukohase pärändkoosluste ala piiridega arvestada planeerimisel, säilitada see osa planeeringust looduslikuna, vältida võsastumist ja kinnikasvamist ning mitte kavandada sinna hoonestust.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu ega kavandata *KeHJS* § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus *KeHJS* § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõtju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle

kohta eelhindang. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise läbi eelhindangu koostamise, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

Planeeringuala külgneb riigimaanteega, millest tulenevalt asub planeeringualal osaliselt teekaitsevöönd. Transpordiamet on väljastanud 20.12.2021 kirjaga nr 7.1-22128875-2 seisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

Kuna Männituka katastriüksusel asub vähesel määral pärandkoosluse ala, esitas Saaremaa Vallavalitsus 16.12.2021 kirjaga nr 5-27027-1 detailplaneeringu algatamise taotluse koos käesoleva algatamise korralduse eelnõuga Keskkonnaametile seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet oma 10.01.2022 kirjas nr 6-2/21/26301-2 andis seisukoha, et kuna alal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ning arvestades planeeritava tegevuse iseloomu ja planeeringuala, ei ole eeldada olulise keskkonnamõju kaasnemist (keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus § 2²) ning määratletud tingimuste alusel on võimalik piisavalt arvestada planeeringuala keskkonnakaitsete tingimustega.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. 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 on sõlminud 10.01.2022 lepingu nr 2-7.7/293-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 124 lõiked 2 ja 10, § 125 lõiked 1 ja 2, § 126 lõike 1, § 128 lõiked 1 ja 5, § 129 lõike 1 ning Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Algatada Sääre külas Männituka detailplaneeringu koostamine eesmärgiga majutushoone (peahoone) ja 3 kõrvalhoone ehitamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Männituka detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 2,6 ha vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva korralduse lisale nr 2.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
6. Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Kallas
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes