



## OTSUS

Kuressaare

24. märts 2022 nr 1-3/25

### **Abula külas Tiiru detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 06.12.2021 nr 5-2/6793-1) detailplaneeringu algatamiseks Abula külas Tiiru katastriüksusel. Vastavalt esitatud taotlusele on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning ehituskeeluvööndi vähendamine juurdepääsutee rajamiseks. Detailplaneeringuala suurus on ca 2,1 ha ja hõlmab Abula külas osa Tiiru katastriüksusest (katastriüksuse katastritunnus 30101:004:0013, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 9,99 ha). Detailplaneeringu nimetus on Tiiru detailplaneering.

#### **A. Olemasolev olukord**

Alal puudub kehtiv detailplaneering ning ala on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Tiiru katastriüksus 4,29 ha metsamaast ja 5,7 ha muust maast. Planeeringuala piirneb põhja poolt elamumaa sihtotstarbega Pärdi-Mereääre (katastritunnus 30101:004:0050), lõuna poolt elamumaa sihtotstarbega Kadaka (katastritunnus 30101:004:0040) ja maatulundusmaa sihtotstarbega Saime (katastritunnus 30101:004:0038) ja lääne poolt transpordimaa sihtotstarbega Merise-Kalasma tee (katastritunnus 30101:004:0554) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal ranna või kalda ehituskeeluvöönd ja ranna või kalda piiranguvöönd. Planeeringualaga piirneval Pärdi-Mereääre katastriüksusel on kehtiv detailplaneering.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Vastavalt Kihelkonna valla üldplaneeringule (kehtestatud 26.05.2010. a Kihelkonna Vallavolikogu otsusega nr 8, edaspidi üldplaneering) asub planeeringuala põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.12 on põllu- ja metsamajandusmaana ehk maatulundusmaana määratletud suurem osa valla territooriumist ning arendustegevusel tuleb järgida punktis 4.2.2 toodud elamute arendamispõhimõtteid ja –tingimusi hajaasustuses, punktis 9, 10 ja 11 toodud maade arendamise põhimõtteid ja tingimusi. Ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha.

Üldplaneeringu kaardialusel jääb planeeringualale pärandkoosluse ala, ranna või kalda ehituskeeluvöönd ja rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 4.2.2 on välja toodud, et kui ehitusõigust taotleval alal kattub osaliselt või täielikult inventeeritud poollooduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See on vajalik hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil, mis vähendab võimalust rangelt kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused.

Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks on üldplaneeringu peatükis 11 välja toodud, et mere ranna ja jõgede ning ojade kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju – olulisim argument ehituskeeluvööndit vähendada on olemasolev või ajalooline asustus. Leevendava meetmena tuleb elamumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi, nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu- ja kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või maaomandist.

Tulenevalt püstitatavate hoonete asukohast, kasutamise otstarbest ja krundi sihtotstarbest on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Kuna planeeritav juurdepääsutee asub ranna ehituskeeluvööndis, tuleb juurdepääsutee rajamiseks vähendada ranna ehituskeeluvööndit. Tulenevalt eelnevast tehakse Tiiru detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut.

### **C. Kaalutlused**

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb looduskaitseaduse (*edaspidi LKS*) § 40. Kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, käsitletakse algatatavat detailplaneeringut LKS § 40 lg 4 p 2 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.

Planeeringuala piirneb põhja ja lõuna poolt elamumaa sihtotstarvetega katastriüksustega, millest üks on hoonestatud ja ühel on kehtiv detailplaneering elamuehituse õigusega. Külakeskus jääb sõiduteid kasutades ca 2 km kaugusele ida poole. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avaliku Merise-Kalasma tee kaudu. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt osaliselt pärandkoosluste alal. Ehitustegevus on kavandatud pärandkoosluse ala vahetusse lähedusse. Lisaks on planeeringuala lähipiirkond oma madalamate ja perioodiliselt niiskete aladega (mida leidub ka planeeringualal) Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel kasvukohtadeks mitmetele II ja III kaitsekategooriasse kuuluvatele kaitsealustele liikidele. LKS § 55 lg 7 kohaselt on I ja II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine keelatud. Lähtuvalt eeltoodust on eskiisi koostamiseks vajalik eelnevalt suvisel perioodil teostada botaaniline inventuur, mis selgitab välja, kas kavandatava juurdepääsutee ja hoonestusala piirkonnas leidub kaitstavaid liike ning kui leidub, siis leida võimalusel sobivad asukohad ehitustegevuseks.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või punktis 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati keskkonnamõju strateegiline eelhindang. Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (käesoleva otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlike 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.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et Tiiru detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Saaremaa vald edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile 19.01.2022. a kirjaga nr 8-5431-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet on oma 18.02.2022. a kirjas nr 6-5/2 2/1152-2 andnud seisukoha, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Samas kirjas soovitas Keskkonnaamet planeeringu koostamisel kaaluda uute pinnasteede rajamise asemel olemasolevate kasutamise võimalust. Planeeringulahenduse koostamisel arvestatakse soovitusena ja kaalutakse võimalust.

#### **D. Kokkuvõte**

Saaremaa vald leiab, et detailplaneeringuga taotletav ehitusõigus sobib lähipiirkonna hoonestusega. Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal on täiendavalt vajalik tellida botaaniline inventuur, selgitamaks välja, kas planeeringualal kavandatava juurdepääsutee ja hoonestusala ulatuses leidub kaitstavaid taimeliike. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 21.12.2021. a kirjaga nr 5-26793-2 ja 01.03.2022. a kirjaga nr 5-26793-3. Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 07.03.2022 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/44-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus ([vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee), tel 452 5000), koostaja on DP Projektbüroo OÜ ([alar@dpprojekt.ee](mailto:alar@dpprojekt.ee), 454 5491) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu ([raekoda@saaremaavald.ee](mailto:raekoda@saaremaavald.ee), tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil [www.saaremaavald.ee](http://www.saaremaavald.ee) ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 124 lõiked 2, 6 ja 10, § 125 lõiked 1 ja 2, § 126 lõike 1, § 128 lõiked 1 ja 5, § 129 lõike 1, § 142 lõiked 1 ja 2, § 77 lõike 1, looduskaitse seaduse § 40 lõike 3 ja lõike 4 punkti 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Abula külas Tiiru detailplaneeringu koostamine, mille eesmärk on katastriüksustele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning ehituskeeluvööndi vähendamine juurdepääsutee rajamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Tiiru detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 2,1 ha vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale nr 3.
6. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras, esitades kaebuse halduskohtule 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamise päevast.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi

vallavolikogu esimees