



OTSUS

Kuressaare

28.04.2022 nr 1-3/32

Haapsu külas Kivi detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Huvitatud isik esitas Saaremaa vallale taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 21.01.2022 nr 5-2/488-1) detailplaneeringu algatamiseks Haapsu külas Kivi katastriüksusel.

A. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala hõlmab Haapsu külas asuva Kivi katastriüksuse osa (katastritunnus 55001:001:0426), mis on ca 1,9 ha. Planeeringuala ulatuses on ala 100% metsamaa kõlvik.

Kivi katastriüksusele on väljastatud ehitusload puurkaevu, elamu, abihoone ja grillimaja ehitamiseks.

Planeeringuala piirneb Suure-Petri (katastritunnus 55001:001:0432, 100% maatulundusmaa, ehisregistri andmetel hooneid ei ole), Kaljupõllu (katastritunnus 55001:001:0346, 100% maatulundusmaa, ehisregistri andmetel hooneid ei ole), Anni (katastritunnus 55001:001:0273, 100% maatulundusmaa, ehisregistri andmetel hooneid ei ole), Jaanimetsa (katastritunnus 55001:001:0489, 100% elamumaa, ehisregistri andmetel hooneid ei ole), Aiaäärse (katastritunnus 55001:001:0500, 100% elamumaa, ehisregistri andmetel hooneid ei ole) ja Kadakpõõsa (katastritunnus 55001:001:0495, 100% elamumaa, ehisregistri andmetel hooneid ei ole) katastriüksustega.

Planeeringualale puudub juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Juurdepääs alale on Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt nr 21129 kohaliku Jaani tee kaudu üle eraomandis oleva Suure-Petri katastriüksuse, katastritunnusega 55001:001:0432.

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Planeeringuala piirneb Jaanimetsa, Aiaäärse ja Kadakpõõsa katastriüksuste osas Männi, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringu alaga (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 16. oktoobri 2007. a otsusega nr 174).

B. Kehtiv üldplaneering

Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) kohaselt ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud. Üldplaneeringu seletuskirja p 6.3 kohaselt üldplaneeringuga ei määrata maakasutuse sihtotstarbeid väljaspool detailplaneeringu kohustusega alasid ning planeeringulahendusena toodud reserveeringu alasid ning sihtotstarvete määramine ja muutmise nendel aladel ei ole osaüldplaneeringu muutmise aluseks. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja p 9.1 „Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal“ peab elamuehituses jääma põhiliseks liigiks ühepereelamute ehitamine. Üldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal määratakse ehitustingimustena maksimaalseks hoonete arvaks krundil kuni 3, hoonete maksimaalseks korruselisuseks kuni 1,5 ja hoonete maksimaalseks kõrguseks kuni 8 m maapinnast, hoonealuse pinna maksimaalseks suuruseks on kuni 250 m². Minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus on 100 m. Elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%.

Kivi katastriüksusele on väljastatud ehitusload hoonete ehitamiseks vastavalt üldplaneeringu tingimustele, kuid tegelikkuses on ehitatud ehitusloa saanud ehitusprojektist erinevalt ning hoone ei vasta üldplaneeringu tingimustele.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse detailplaneeringuga ehitusõigust elamu ja abihoonete ehitamiseks ehk siis pooleliolevate ehitiste seadustamiseks. Taotluse kohaselt soovitakse rajada elamu ehitisealuse pinnaga 400 m² ja kõrgusega maapinnast kuni 9,5 m, abihoonete suurima ehitisealuse pinnaga 150 m², kõrgusega maapinnast kuni 6,0 m. Hoonete maksimaalseks arvuks soovitakse krundil 4 – 1 eluhoone ja 3 abihoonet. Taotletav ehitusõigus ei vasta üldplaneeringu tingimustele elamu ehitisealuse pinna ja kõrguse osas ning krundi hoonete arvu osas.

Detailplaneeringu algatamise taotluse alusel ei ole võimalik otsustada, kas kehtiva Männi, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringuga määratud hoonestusalade suhtes on võimalik tagada minimaalne elamutevaheline vahekaugus 100 m. Kuna planeeritav tegevus erineb eelnimetatud parameetrite osas üldplaneeringu tingimustest, koostatakse detailplaneeringu kinnistule ehitusõiguse määramiseks ja seeläbi üldplaneeringu muutmiseks. Planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 2 alusel loetakse üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamist kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Eeltoodust tulenevalt on algatav detailplaneering üldplaneeringut muutev ja sellele kohaldatakse planeerimisseaduse § 142 lg 2 alusel üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse elamu ja abihoonete ehitamist hajaasustuse piirkonda.

Planeeringuala lähipiirkonna katastriüksused on hoonestamata, kuid planeeringuala piirneb Männi, Käbi ja Kuslapuu detailplaneeringu alaga, millega on ehitusõigus antud elamute ja abihoonete ehitamiseks. Kehtiva detailplaneeringu ehitusõiguse kohaselt on krundile lubatud maksimaalselt 3 hoonet (1 suvemaja ja kuni 2 abihoonet), hoonete maksimaalne korruselisus on 1,5. Detailplaneeringu kohaselt on hoonete katuse kaldeks viilkatus katusekaldega vahemikus 30°-45. Hoonete lubatud maksimaalne harjakõrgus maapinnast on lubatud 8,0 m. Suvemaja lubatud maksimaalne ehitusalune pind 130 m² ja abihoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pind a' 60 m². Hoonete lubatud maksimaalne ehitusalune pind kokku 250 m². Seega erineb detailplaneeringuga taotletav ehitusõigus naaberkatastriüksustel kehtiva detailplaneeringu ehitusõiguse tingimustest, samas ei ole detailplaneeringuga antud ehitusõigust realiseeritud ja ühtegi hoonet ehitatud ei ole.

Ajalooline Haapsu küla hoonestus jääb planeeringuala kontaktvööndist välja.

Saaremaa vald leiab, et kavandatav elamu sobib piirkonna maakasutusega, kuna Haapsu küla on hajaasustusega küla. Kuna lähipiirkonnas hoonestus puudub, siis saab detailplaneeringu lahenduse koostamisel kaaluda soovitud ehitusõiguse andmist. Kuna detailplaneeringuga soovitakse muuta üldplaneeringut hoone lubatud kõrguse ja ehitisealuse pinna osas üsna suures osas, siis tuleb detailplaneeringu seletuskirjas analüüsida, kuidas sulandub soovitud lahendus olemasolevasse keskkonda ning kuidas haakub olemasoleva hoonestusega.

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb üldplaneeringust ja planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 2.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamist kaaluda, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1–3 sätestatud juhul.

Saaremaa vald leidis eelhinnangu (käesoleva otsuse lisa 3) tulemusel, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Keskkonnamõju eelhinnangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et Kivi detailplaneeringuga kavandatav tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada.

Saaremaa vald küsis 22.02.2022 kirjaga nr 8-5/1265-1 KeHJS § 33 lg 6 alusel Keskkonnaametilt seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta. Keskkonnaamet oli oma 24.03.2022 kirjas nr 6-5/22/3690-2 seisukohal, et lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist, ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt KeHJS § 22 mõistes olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

D. Kokkuvõte

Saaremaa vald pikendas detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 18.02.2022. a kirjaga nr 5-2/488-2.

Saaremaa vald leiab, et detailplaneeringuga taotletav ehitusõigus sobib lähipiirkonna maakasutusega, kuna Haapsu küla on hajaasustusega küla.

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole detailplaneeringu koostamise käigus vaja 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 28.03.2022 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/75-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (Tallinna 2, Kuressaare linn, raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002) ning detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (Tallinna tn 10, Kuressaare linn, vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000). Detailplaneeringu koostaja on DP Projektbüroo OÜ (Rohu tn 5, Kuressaare, Saaremaa vald, alar@dpprojekt.ee, tel +372 4545491).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil www.saaremaavald.ee ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ja 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 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Haapsu külas Kivi detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on Kivi detailplaneering.
3. Määrata planeeringuala ca 1,9 ha suuruses vastavalt käesoleva otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist, kuna vastavalt otsuse lisas nr 3 toodud eelhinnangule puudub kavandataval tegevusel eeldatavalt oluline keskkonnamõju.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees