



Kuressaare

2022 nr

Turja külas Turja sadama ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Huvitatud isik esitas Saaremaa vallale taotluse (registreeritud Saaremaa valla dokumendiregistris 23.02.2022 kirja nr 5-2/1286-1 all) detailplaneeringu algatamiseks Turja külas Sadama (85801:005:0077), Sadama (85801:005:0078), Sadama (85801:005:0079), osaliselt Vihterna (85801:005:0149) ja Alvi-Tänava (85801:005:0046) katastriüksustel.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse planeerimine veelauapargi rajatiste, puhkemajade, multifunktsionaalsete hoonete ja sadamaehitiste ehitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, juurdepääsutee planeerimine ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

A. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala on u 5,7 ha ja hõlmab Turja külas Sadama (85801:005:0077), Sadama (85801:005:0078), Sadama (85801:005:0079), Vihterna (85801:005:0151), osaliselt Vihterna (85801:005:0149) ja Alvi-Tänava (85801:005:0046) katastriüksuseid.

Planeeringualas asuval Sadama (85801:005:0077, pindala 617 m², 100% tootmismaa) katastriüksusel asub vana püünistekuur (ehitisregistri kood 106025250), mis vajab renoveerimist.

Sadama (85801:005:0078, pindala 5380 m², 100% tootmismaa) katastriüksusel asub Turja sadam, mis rekonstrueeriti 2018. aastal. Katastriüksuse edelanurgas on vana sadamahoone (ehitisregistri kood 106025249), 2 kuuri ja kuivkäimla (ehitisregistrisse kandmata), mänguväljak, idaküljele jääb olemasolev paadisild (ehitisregistri kood 220812305), ujukvai (ehitisregistri kood 220812433) ja kai (ehitisregistri kood 220812328) ning varjualune, teed, platsid, tehnovõrgud ja -rajatised (ehitisregistrisse kantud ühiselt koodiga 220812448). Katastriüksuse keskel asuvat ehitisregistrisse kandmata kuuri kasutatakse suvel kioskina, samuti hoiustatakse kalastamisega seotud tarbeid ning lõunaosas asuv kuur on ajalooliselt kasutusel olnud paadikuurina.

Sadama (85801:005:0079, pindala 373 m², 100% tootmismaa) katastriüksusel asub uus-püünistekuur (ehitisregistri kood 106025250), mis vajab renoveerimist.

Planeeringualasse kuulub osaliselt Alvi-Tänava katastriüksus (85801:005:0046, pindala 26,49 ha, 100% maatulundusmaa), kus asub olemasolev külaplats. Külaplatsi alal asuvad lõkkeplats, pingid, kuivkäimla (ehitisregistrisse kandmata) ja kuur (ehitisregistrisse kandmata).

Planeeringualas asuva Vihterna katastriüksuse (85801:005:0149, pindala 15,92 ha, 100% maatulundusmaa) osal ehitised puuduvad.

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Planeeringuala piirneb Mihkli (85801:005:0129, 100% maatulundusmaa), 21160 Kallemäe-Turja tee (85801:005:0240, 100% transpordimaa), Mihkli (85801:005:0128, 100% maatulundusmaa), Jaani (85801:005:0114, 100% maatulundusmaa) ja Alvi (85801:005:0044, 100%

maatulundusmaa) katastriüksustega. Planeeringualaga piirnevad katastriüksused on planeeringuala lähipiirkonnas hoonestamata.

Planeeringuala asub tervenisti Läänemere ranna ehituskeelu-, piirangu- ja veekaitsevööndis ning alal on kallasrada. Lisaks on planeeringualal Kallemäe-Turja riigimaantee kaitsevöönd.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringuala asub kehtiva Valjala valla üldplaneeringu (kehtestatud 07. juuni 2011. a Valjala Vallavolikogu otsusega nr 6, edaspidi nimetatud *üldplaneering*) alal.

Alvi-Tänava katastriüksus on üldplaneeringus reserveeritud puhkeala hoonete ehitamise õigusega (P1): hooldatavad haljasalad, kuhu võib ehitada vaid rajatise. Sadama katastriüksused on reserveeritud paadisadamaala (T4): sadamate ja paadisildade ning nende laiendamiseks ja teenindamiseks vajalik ala. Sadamas asuv vee-ala on reserveeritud veeala (V). Vihterna katastriüksused on maatulundusala. Maatulundusala võib vaadelda kui senist kasutamistarvet säilitavat ala (valdav maakasutus on maatulundusmaa). Sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole üldplaneeringu seletuskirja kohaselt üldplaneeringu muutmise aluseks. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel lähtutakse üldplaneeringu põhimõtetest ja maakatastriseadusest.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt tehakse ettepanek planeeringuasse jäävas Alvi-Tänava katastriüksuse osas muuta üldplaneeringu juhtotstarvet reserveeritud puhkealaks P2 - puhkeala hoonete ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindava maa-ala, kuhu võib rajada hooneid.

Üldplaneeringus ei ole planeeringuala piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritavate hoonestusalade (sh veelauaraja mastide paigaldamiseks) ja juurdepääsutee ulatuses.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse planeerimine veelauapargi rajatiste, puhkemajade, multifunktsionaalsete hoonete ja sadamaehitiste ehitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, juurdepääsutee planeerimine ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse Sadama (85801:005:0077), Sadama (85801:005:0078), Sadama (85801:005:0079) ja osaliselt Vihterna (85801:005:0149) katastriüksustele määrata ehitusõigus olemasoleva sadama atraktiivsemaks muutmiseks ning sadama tegevuste mitmekesistamiseks. Selleks soovitakse renoveerida ja vajadusel laiendada olemasolevad Sadama katastriüksustel (85801:005:0077, 85801:005:0078, 85801:005:0079) asuvad hooned ja vajadusel püstitada uusi. Lisaks kavandatakse veelauaraja masti püstitamist, hooneid teenindavaid tehnovõrke ja -rajatise, sh vee- ja kanalisatsioonisüsteemid, kuivhüdrant ja maaküttekontuur.

Hoonete kasutamise otstarbed on detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt sadama teenindamiseks vajalikud ehitised ja toitlustus-, majutus-, meelelahutus-, puhke- ja spordiehitised. Lisaks püstitatakse sadamasse veelauaraja mast kõrgusega kuni 15 m. Sadamaga piirnevale veealale planeeritakse ujumisala.

Sadama lähipiirkonna osas on planeeritav tegevus üldplaneeringuga kooskõlas, kuna juhtotstarvet ei muudeta.

Alvi-Tänava katastriüksusele planeeritakse püstitada veelauaraja mast, puhkemajad ja laululava koos neid teenindavate tehnorajatiste, juurdepääsutee ja parklaga.

Planeeritav veelauaraja sõidutrass hõlmab ka vee-ala meres, kus kavandatakse keskkonnaloo alusel veekogu puhastamist setetest. Lisaks kavandatakse setete eemaldamist planeeritava ujumisala ulatuses. Veest eemaldatav aines ladustatakse ja planeeritakse olemasoleval rannajoonel paiknevale ladestusalale, arvestades olemasolevat maapinda. Teostatavate töödega muudetakse eeldatavalt rannajoont.

Planeeringualale on juurdepääs Kallemäe-Turja teelt nr 21160 (85801:005:0240) mööda olemasolevat Mereääre teed nr 8580233, mis on kehtivas üldplaneeringus märgitud avalikult kasutatava teena.

Saaremaa vald leiab, et kavandatav tegevus sobib piirkonda, kuna planeeringuga kavandatakse olemasoleva sadama piirkonda täiendavat hoonestust ja veelauarajatisi olemasoleva sadama atraktiivsemaks muutmiseks ning sadama mitmekesistamiseks.

Lisaks kavandatakse olemasolevale külaplatsile täiendavat hoonestust. Kuna alal on juba olemasolev hoonestus ning täiendava hoonestuse rajamine võimaldab ala kasutada aktiivsemalt, siis on üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine Alvi-Tänava katastriüksuse osas põhjendatud ja ala suurust arvestades ei ole tegemist juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

Kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, siis tehakse detailplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek planeeritavate hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses veelauaraja mastide, puhkemajade, sadama multifunktsionaalse hoonestuse ning juurdepääsutee rajamiseks. Sadamahoone ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamisele LKS § 38 lg 5 p-de 2 ja 8 kohaselt detailplaneeringu alusel ehituskeeld ei laiene. LKS § 40 lg 4 p 2 kohaselt on seega tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, millele planeerimisseaduse § 142 lg 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekuga alad ei ole üleujutatavad ning ehitustegevus ei vaja maapinna olulist tõstmist. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 39¹ lg 1 p 1 kohaselt puudub sadamaalal kallasrada, mujal planeeringualal ei takistata ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega liikumist kallasrajal.

Piirkonnas on olemasolevad elektriühendused ja juurdepääsuteed, sh on olemasolev sissesõidetud pinnaste olemasolevale külaplatsile.

Piirkonnas on olemasolevad Turja sadama ehitised ja olemasolev elamu abihoonetega Linnurahu katastriüksusel (85801:005:0133). Seega toetab olemasolev asustus ja hoonestus ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on seega kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega ja looduskaitse seaduse (edaspidi *LKS*) § 40.

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb LKS § 38 lg 5 p-dest 2 ja 8 ning LKS § 40. Kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, käsitletakse algatavat detailplaneeringut LKS § 40 lg 4 p 2 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. KeHJS § 33 lg 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või p 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 keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Keskkonnamõju strateegilise eelhindangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, 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 Vallavalitsus seisukohal, et käesoleva detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada.

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

Saaremaa vald küsis 2022 kirjaga nr 8-5/ KeHJS § 33 lg 6 alusel Keskkonnaametilt seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta. Keskkonnaamet oli oma 2022 kirjas nr 6-5/ seisukohal, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik.

D. Kokkuvõte

Saaremaa vald leiab, et detailplaneeringuga taotletav ehitusõigus sobib lähipiirkonna olemasoleva maakasutuse ja hoonestusega, kuna alal on olemasolevad sadama kasutamise seotud hooned ja taristu ning olemasolev külaplatsi ala.

Kuna planeeringuga kavandatakse muu hulgas ka tegevusi merealal, siis tuleb planeeringumenetluses koostada eksperdi poolt ornitoloogiline hinnang, mis selgitab välja ja analüüsib planeeringuala ja selle lähiehitise linnustiku koosseisu ning annab omapoolse hinnangu, kas ja missuguseid häiringuid kavandatav tegevus tekitada võib ning kas kavandatav tegevus antud piirkonda on linnustiku seisukohalt võimalik. 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 vald pikendas 23.03.2022 kirjaga nr 5-2/1286-2 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise aega 90 päevani algatamise taotluse esitamisest.

Saaremaa vald on sõlminud XX.XX.2022 kolmepoolse lepingu nr XXX 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**

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.

Juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 2, 6 ja 10, § 126 lõikest 1, § 128 lõigetest 1 ja 5, § 142 lõike 1 punktist 3 ja lõikest 2, § 77 lõikest 1, looduskaitse seaduse § 40 lõikest 3 ja lõike 4 punktist 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktist 3, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Turja külas detailplaneering Sadama (85801:005:0077), Sadama (85801:005:0078), Sadama (85801:005:0079) ning osaliselt Vihterna (85801:005:0149) ja Alvi-Tänava (85801:005:0046) katastriüksustel, mille eesmärgiks on ehitusõiguse planeerimine veelaupargi rajatiste, puhkemajade, multifunktsionaalsete hoonete ja sadamaehitiste ehitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, juurdepääsutee planeerimine ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritavate hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses.
2. Detailplaneeringu nimetus on Turja sadama ja lähiala detailplaneering.
3. Määrata planeeringuala ca 5,7 ha suurus, vastavalt käesoleva otsuse lisas 1 toodud asendiplaanile.
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 teatavastegemisest.