



Oitme külas Juhani detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Huvitatud isik esitas 16.03.2022 Oitme külas Juhani katastriüksusel detailplaneeringu algatamise taotluse (registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 17.03.2022 nr 5-2/1675-1).

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt hõlmab planeeringuala suurusega u 5,7 ha Oitme külas Juhani katastriüksust tunnusega 40302:001:0007 (pindala 5,71 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarve). Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärk vana talukoha taastamine nii, et haritav maa säilib ja hooned paigutatakse mitteharitavale ja muule maale ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Alale soovitakse rajada elamut ja abihooneid ning lisaks rajada paadikuuri ja paadisilda.

A. Olemasolev olukord

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Juhani katastriüksus on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Juhani katastriüksus 2,97 ha haritava maa, 0,89 ha loodusliku rohumaa, 1,46 ha metsamaa ja 0,39 ha muu maa kõlvikust.

Planeeringuala piirneb Ranna-Jaani (40302:001:0605, 100% maatulundusmaa), Lambi (71401:001:2243, 80% maatulundusmaa ja 20% ärimaa), Kadakavälja (71401:001:2244, 100% maatulundusmaa) ja Kadaka (40302:001:0253, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega.

Ranna-Jaani katastriüksusel asuvad ortofoto kohaselt elamu ja abihooned, Lambi katastriüksusel asuvad ehtisregistri kohaselt matkamaja ja kuur.

Planeeringuala asub osaliselt Väinamere hoiualal ja sama ala ulatuses Natura 2000 võrgustikku kuuluval Väinamere linnu- ja looduslal. Planeeringualal on inventeeritud hoiuala kaitse-eesmärgiks olevad poollooduslikud kooslused kadastik (5130) ja loopealne (6280*).

B. Kehtiv üldplaneering

Alal kehtib Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Üldplaneeringus ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud. Üldplaneeringu seletuskirja pt 13.1 kohaselt on elamuehituse korral soovitatav hoone püstitada kunagise ehituskrundi asukohale ning et rannikutsoonis elamumaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m.

Üldplaneeringuga ei ole ranna ehituskeeluvööndit üldplaneeringus vähendatud. Samuti ei ole üldplaneeringus määratud korduva üleujutusega ala piiri. Looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 35 lg 3¹ ütleb, et kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega Juhani katastriüksus asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga soovitakse teha ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek u 170 m kaugusele veepiirist.

Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt LKS § 40 lg 4 p 2.

Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas, mistõttu on detailplaneering planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 142 lg 1 p 3 ja LKS § 40 lg 4 p 2 kohaselt vastuolus üldplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse Juhani katastriüksusel taastada vana talukoht nii, et haritav maa säilib ja hooned paigutatakse mitteharitavale ja muule maale. Alale soovitakse rajada elamu ja abihooneid ning lisaks rajada paadikuuri ja paadisilda. Selleks on vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt nr 21129 mööda Ranna-Jaani kohalikku maanteed, mis kohati on eraomanduses. Juurdepääs erakinnistutel lahendatakse servituudiga.

Planeeringualal on olnud ajalooline talukoht, mille kohta leiab andmeid Maa-ameti ajaloolistelt kaartidelt, samuti on alal säilinud põlispuud ning maakeldri varemed ja hoonete vundamendijäänused.

Saaremaa vald küsis Keskkonnaametilt kui hoiuala valitsejalt 25.03.2022 kirjaga nr 5-2/1859-1 seisukohta detailplaneeringu algatamise võimalikkuse kohta tulenevalt hoiuala kaitse-eesmärkidest. Keskkonnaamet andis 22.04.2022 kirjas nr 6-2/22/5776-2 seisukoha, et ehitustegevus hoiuala seisukohast on võimalik aladel, kus kaitstavad kooslused puuduvad ehk siis talukohas ja selle lähialal, kus Keskkonnaamet muutis loopealse elupaigatüübi levikuala piire. Muul alal hoiuala piires Keskkonnaamet ehitustegevust ei luba, kuna see pole võimalik kaitse-eesmärgiks olevaid looduskoosluseid (rannaniidud, lood, kadastikud) kahjustamata. See kahjustaks nii hoiuala kui ka Natura 2000 alade kaitse eesmärgi LKS § 32 lg 2 ja § 70 tähenduses.

Esitatud detailplaneeringu algatamise taotluses näidatud soovitud ehitistest ei ole seega lubatud kavandada tiiki ja paadikuuri. Muud ehitised saab paigutada Keskkonnaameti kirja lisas oleval joonisel märgitud lubatud ala piiresse. Kelder tuleb ehitada väljaspoole hoiuala (hetkel asub hoiuala piiril). Keskkonnaamet soovitab oma kirjas nihutada ka elamut rohkem lõuna poole (sisemaa poole). Kasvuhoone asub väljaspool hoiuala ega mõjuta sealseid loodusväärtuseid. Samamoodi ka juurdepääsutee. Ranniku kasutamine lautrina eeldatavalt kõnealuseid kaitstavaid alasid ei kahjusta ja mõju eeldatavalt pole ka paadisilla paigaldamisel. Küll aga tuleb arvestada, et randa minekuks Keskkonnaamet tee ehitamist ei luba, kuna see kahjustab kaitstavaid koosluseid. Detailplaneeringu koostamisel tuleb eeltoodud Keskkonnaameti seisukohtadega arvestada.

Ranna ehituskeeluvööndi osas on Keskkonnaamet seisukohal, et maaüksusel on asunud ajalooline talukoht, mis jääb ranna ehituskeeluvööndisse. Keskkonnaamet tuvastas paikvaatlusel, et talukoha õueala piire on võimalik ka praegu määrata ning seal olulised looduskooslused puuduvad. Keskkonnaamet on seisukohal, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on tõenäoline, kuid hoonestus peab olema kavandatud Keskkonnaameti kirja lisas oleval joonisel märgitud ala piirides. Tegevus ei ole vastuolus rannikule omase asustusstruktuuri eripäraga. Ajalooliselt on seal asunud mitmeid talukohti sarnasel ehitusjoonel ja kaugusel rannikust.

Väljaspool talukohta ehitamisel tekivad negatiivsed mõjud hoiuala kaitse eesmärkidele, mis tähendab vastuolu ka rannikule omaste koosluste säilitamisega. Seetõttu on vähe tõenäoline ka vähendamiseks nõusoleku andmine mere ääres paadikuuri rajamisele (kahjustab rannaniitu, ajalooliselt pole paadikuure seal teadaolevalt olnud) ja tiigi kaevamiseks loopealse levikualal. Paadisilla paigaldamiseks (ala määramine lautrina) kehtib LKS § 38 lg 6 erand.

Saaremaa vallale on saadetud Keskkonnaameti märkustele vastavalt täiendatud eskiis, kus on loobutud tiigi ja paadikuuri rajamisest.

Vastavalt PlanS § 142 lg 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud, kuna ala on ajalooliselt olnud hoonestatud ning seega inimtegevusest juba mõjutatud. Läbipääsu kallasrajal planeeritava tegevusega ei takistata. Planeeritav hoonestus on kooskõlas piirkonna rannaala olemasoleva asustusega, kuna lähipiirkonnas asub olemasolev hoonestus samuti rannale lähemal (nt Ranna-Jaani, Kongimere (40302:001:0509) ja Kuhja-Jürna (40302:001:0454) katastriüksustel).

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. KeHJS § 33 lg 1 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine algatada, kui strateegiline planeerimisdokument on aluseks tegevusele, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile, ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik. Kuna planeeringualast osa asub Natura 2000 võrgustiku alal, on Saaremaa vald koostanud keskkonnamõju strateegilise eelhindamise ja kaalunud keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust. Lisaks tuleneb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse ja eelhindangu koostamise vajadus KeHJS § 33 lg 2, kuna koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lg 1 p 3 sätestatud juhul.

Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnale oluliste mõjudega tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole, kui hoonestus kavandatakse väljapoole kaitstavaid kooslusi. 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.

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

Saaremaa vald edastas vastavalt KeHJS § 33 lg 6 Keskkonnaametile 16.06.2022 kirjaga nr 8-5/3745-1 detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet esitas 05.07.2022 kirjas nr 6-2/22/5776-4 märkused eelhindangu kohta ning oli seisukohal, et eelhindangus ei ole piisavalt infot, et võtta seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta, kuna kõiki kavandatud tegevustega seotud aspekte ei ole käsitletud. Keskkonnaameti hinnangul tuli eelhindangut täiendada ja esitada see uuesti Keskkonnaametile seisukoha võtmiseks.

Saaremaa vald täiendas eelhindangut ning küsis 05.08.2022 kirjaga nr 8-5/3745-3 uuesti Keskkonnaametilt seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta. Keskkonnaamet märkis 22.08.2022 kirjas nr 6-2/22/5776-6, et eelhindangut on eelmises kirjas toodud märkuste alusel piisavalt täiendatud, ning lähtudes täiendatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist, on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

D. Kokkuvõte

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.

Lähtudes keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust (otsuse lisa 3) ja Keskkonnaameti seisukohast puudub kavandataval tegevusel eeldatavalt oluline keskkonnamõju, mistõttu ei ole vaja algtada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 20.09.2022 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/296-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel. 452 5000), koostaja on KOMPRO OÜ (info@kommunaalprojekt.ee, tel. 5346 2329) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel. 452 5002).

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 juhindudes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõikest 1 ja § 22 lõikest 2, planeerimisseaduse § 77 lõikest 1, § 124 lõigetest 2, 6 ja 10, § 125 lõikest 3, § 126 lõikest 1, § 128 lõigetest 1 ja 5, § 129 lõikest 1 ning § 142 lõigetest 1 ja 2, looduskaitseaduse § 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. Algtada detailplaneeringu koostamine Oitme külas Juhani katastriüksustel, mille eesmärgiks on ehitusõiguse planeerimine elamute ja abihoonete ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Juhani detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks u 5,7 ha vastavalt otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale nr 2.
5. Mitte algtada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisa nr 3 toodud eelhinnangu tulemustele.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu algtamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees