



KORRALDUS

Kuressaare

28.06.2022 nr 2-3/1119

Panga külas Männi ja Saare detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Huvitatud isik esitas 01.04.2022 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris 04.04.2022 kirja nr 5-2/2162-1 all) detailplaneeringu algatamiseks Panga külas Männi ja Saare katastriüksustel. Detailplaneeringu ala hõlmab Panga külas osa Männi katastriüksusest tunnusega 48301:006:0043 (pindala 7,13 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega) ja osa Saare katastriüksusest tunnusega 48301:006:0044 (pindala 7,65 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu taotluse kohaselt soovitakse jagada olemasolevad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused Küdema lahe hoiualale jäävas osas maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusteks, ülejäänud osas moodustada elamukrundid ning määrata elamukruntidele ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu ala on kokku u 8,7 ha ja detailplaneeringu nimetus on Männi ja Saare detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Männi katastriüksus on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult on Männi katastriüksus looduslik rohumaa (0,47 ha) ja metsamaa (6,23 ha).

Saare katastriüksus on samuti hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult on Saare katastriüksus metsamaa (7,43 ha) ja muu maa (0,22 ha).

Planeeringuala piirneb Pangakalda (48301:006:0534, 100% maatulundusmaa), Pangametsa (48301:006:0535, 100% elamumaa), Kuusiku (48301:006:0169, 100% maatulundusmaa), Juhani (48301:006:0179, 100% maatulundusmaa), Tamme (48301:006:0045, 100% maatulundusmaa), Koesekopli (48301:006:0166, 100% elamumaa), Kihelkonna metskond 789 (48301:001:0564, 100% maatulundusmaa), Randvee (48301:006:0365, 100% maatulundusmaa) ja Antsi (71401:001:0642, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega.

Ehitisregistri andmetel on planeeringuala naabruses oleval Pangametsa katastriüksusel suvila ja Koesekopli katastriüksusel elamu.

Planeeringuala piirneb Antsi katastriüksuse osas Antsi-Leili detailplaneeringuga (kehtestatud 2009), millega on antud ehitusõigus elamute ja abihoonete ehitamiseks, ehitusluba taotletud ei ole.

Planeeringuala piirneb Küdema lahe hoiualaga. Hoiuala koosseisus olev ala kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Küdema lahe linnu- ja loodusalana. Hoiualale detailplaneeringuga tegevusi ei planeerita ja hoiualale jäävas osas moodustatakse eraldi maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused.

B. Kehtiv üldplaneering

Alal on Mustjala Vallavolikogu 29. aprilli 2011. a otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala külade üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Kehtiva üldplaneeringu kohaselt asub

planeeringuala enamuses reserveeritud elamumaal E2, väikeses osas reserveeritud puhkealal P2 ja väikeses osas juhtotstarbeta alal.

Elamuala E2 on kavandatud uushoonestusele, mis on üleminekuks suurte maatüksustega hajusale asustusele. Enne 1940. a olnud elamukohad võib elamumaa sihtotstarbel üldjuhul algses mahus hoonestada ilma piiranguta (vt ka ptk 2.3). Ehitiste arhitektuurilised ja ehituslikud lisatingimused täpsustatakse projekteerimistingimustega või detailplaneeringuga. Maaüksuse minimaalne laius kitsamas suunas ei tohi olla alla 50 m. Minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus, on 1,5 ha. Ehituslikud piirangud on kavandatud uushoonestusele. Eesmärgiks on uushoonestuse asustustiheduse hajutamine, looduskeskkonna säästlikku kasutamist tagava ehituskoormuse määramine, privaatsuse tagamine kinnistuomanike tarbeks. Eesmärki tagava uushoonestuse maaüksuse minimaalne suurus leiti analüüsidest ja arvestades vallas väljakujunenud asustusstruktuuri, ajalooliste hoonestuskohtade paiknemist, võttes arvesse varem menetletud planeeringuid ja uurimustöid ning kohalike kogukondadega läbi rääkides.

Puhkeala P2 ja P3 - puhkeala hoonete ja paadisilla ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindav maa-ala, kuhu võib rajada hooneid.

Üldplaneeringu seletuskirja p 2.2 kohaselt määratakse üldplaneeringuga täiendav detailplaneeringu kohustus maaüksuste jagamisele rannal ja kaldal ning elamutele, mida kavandatakse ranna- või kalda piiranguvööndisse ulatuvatele maaüksustele. Kuna hetkel on olemasolevad Männi ja Saare katastriüksused ranna piiranguvööndis, katastriüksusi soovitakse jagada ja moodustatavatele katastriüksustele soovitakse ehitusõigust elamu ehitamiseks, siis algatatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 125 lg 2 alusel. Kuna planeeritavad krundid vastavad üldplaneeringu juhtotstarbe E2 tingimustele, on detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

C. Kaalutlused detailplaneeringu algatamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on Männi ja Saare katastriüksustele kavandatud moodustada 5 krunti, millele soovitakse ehitusõigust elamute ja abihoonete ehitamiseks. Hoiualale jäävast osast moodustatakse Männi ja Saare katastriüksustest maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused ja ehitusõigust neile ei planeerita.

Vastavalt üldplaneeringule on minimaalne maaüksuse suurus, millele antakse ehitusõigus, 1,5 ha ja maaüksuse minimaalne laius kitsamas suunas ei tohi olla alla 50 m. Planeeritavad krundid on detailplaneeringu algatamise taotluse juures oleva eskiisjoonise kohaselt üle 1,5 ha ja laiemad kui 50 m. Üldplaneeringuga määratud juhtotstarvet muudetakse väga väikeses osas eskiisjoonisel toodud krundi 1 osas, kus reserveeritud puhkeala P2 asemel määratakse alale reserveeritud elamumaa E2 juhtotstarve, kuid tegemist ei ole üldplaneeringu juhtotstarbe ulatusliku muutmisega. Eeltoodust tulenevalt on algatatav detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

Planeeringualale on planeeritud juurdepääs Kuressaare-Võhma-Panga riigimaanteelt nr 86 mööda olemasolevat eraomandis pinnasteed. Juurdepääsu tagamiseks tuleb planeeringus ette näha servituudi seadmise vajadus.

Ehitisregistri andmetel on planeeringuala naabruses Pangametsa katastriüksusel tunnusega 48301:006:0535 ehitamisel suvila ning Koesekopli katastriüksusel olemasolev elamu. Kehtiva Antsi-Leili detailplaneeringu alal on krundid moodustatud, kuid ehituslube taotletud ei ole. Seega on planeeringuala naabruses valdavalt metsamaa kõlvikuga maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused ning üksikud hajali paiknevad elamud. Ajalooline tihedam Panga küla hoonestatud ala jääb planeeringualast u 1 km kaugusele.

Saaremaa vald on seisukohal, et algatatava detailplaneeringuga kavandatavad elamukrundid on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Hoonestusalade planeerimisel tuleb lähtuda olemasolevast looduslikust olukorrast, sh alal leiduva II kaitsekategooria taimeliigi kasvukohast ja pinnase kõrgusest. Kuna tegemist on loodusliku metsamaaga, siis hoonete planeerimisel tuleb tagada ala võimalikult looduslik

keskkond ning raie on lubatud vaid vahetult hoonete, juurdepääsuteede ning tehnorajatiste alla jääval ja sellega piirneval alal. Üldplaneeringuga määratud P2 juhtotstarbega alale hoonestusala mitte planeerida.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta, planeeritavad elamukrundid vastavad üldplaneeringu tingimustele ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotleta.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. 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 kaitseesmärgile, 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. Koostatud eelhindangu põhjal on Saaremaa vald seisukohal, et kuna Natura 2000 võrgustiku alale elamute ehitamist ei planeerita, siis ei kaasne kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vaja algatada. Eelhindangu tulemusel on leitud, et ebasoodne mõju Natura 2000 aladele on välistatud.

Saaremaa vald saatis vastavalt KeHJS § 33 lg 6 Keskkonnaametile 16.05.2022 kirjaga nr 8-5/3031-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet on oma 15.06.2022 kirjas nr 6-5/22/9727-2 nõustunud eelhindangu järeldusega ja on 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 planeerimisseaduse § 126 lg 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Siiski palub Keskkonnaamet eelhindangut täiendada ja lisada Natura eelhindamise järeldus, kas ebasoodne mõju Natura 2000 aladele on välistatud. Eelhindangut on Keskkonnaameti märkuse alusel täiendatud.

D. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 19.04.2022 kirjaga nr 5-2/2162-2 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 17.06.2022 lepingu nr 2-7.7/203-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks (leping registreeritud Saaremaa valla dokumendihaldussüsteemis 17.06.2022 nr 2-7.7/203-1).

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole teada uuringute koostamise vajadust. 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 algataja, vastuvõtja, kehtestaja ja koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000).

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 võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 2 ja § 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusealase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõiked 1 ja 2, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Algatada Panga külas „Männi ja Saare detailplaneering“, mille eesmärgiks on elamukruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.
2. Määrata planeeringuala ca 8,7 ha suuruses vastavalt korralduse lisale 1.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad, vastavalt korralduse lisale 2.
4. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt korralduse lisa 3 toodud eelhindangu tulemustele.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Madis Kallas

vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno

vallasekretär