



OTSUS

Kuressaare

26.08.2022 nr 1-3/73

Liivaranna külas Liiva detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

A. Taotlus

Huvitatud isik esitas 11.04.2022 (registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendiregistris nr 5-2/2341-1 all) detailplaneeringu algatamise taotluse Liivaranna külas Liiva katastriüksusel.

Detailplaneeringuala suurusega u 1 ha hõlmab Liivaranna külas osa Liiva katastriüksusest tunnusega 71401:001:2740 (pindala 9 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu nimetus on Liiva detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks eraldada Liiva katastriüksusest (71401:001:2740) eraldiseisev elamumaa maaüksus, kuhu oleks võimalik rajada üksikelamu koos kõrvalhoonetega.

B. Olemasolev olukord

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut.

Liiva katastriüksusel väljaspool planeeringuala asuvad ehitisregistri andmetel elamu, saun, laut, ait ja kelder.

Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Liiva katastriüksus 1,40 ha haritava maa, 1,75 ha loodusliku rohumaa, 4,46 ha metsamaa ja 0,32 ha õuemaat kõlvikust. Planeeringualal on loodusliku rohumaa ja metsamaa kõlvikud.

Planeeringuala piirneb lisaks Liiva katastriüksusele Kase (48301:006:0432, 100% maatulundusmaa), Ranniku (48301:006:0004, 100% maatulundusmaa) ja Mere (48301:001:0893, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega.

Mere ja Ranniku katastriüksuse osas piirneb planeeringuala kehtiva Liiva-Mere detailplaneeringu alaga, millega planeeriti elamute ja abihoonete ehitusõigus. Liiva-Mere detailplaneeringualasse kuuluvale Mere katastriüksusele tunnusega 48301:001:0894 on ehitisregistri andmetel väljastatud ehitisluba elamu ehitamiseks, ortofotolt paistavad 2 väiksemat ehitisregistrisse kandmata hoonet.

Planeeringuala ulatub osaliselt Läänemere ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndisse.

C. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Mustjala Vallavolikogu 29. aprilli 2011. a otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla Külade üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala juhtotstarbeta alal ehk maatulundusalal. Maatulundusala võib vaadelda kui senist kasutamisotstarvet säilitavat ala (valdav maakasutus on maatulundusmaa). Sihtotstarvete määramine ja muutmine nendel aladel ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Sihtotstarbe määramisel või muutmisel lähtutakse üldplaneeringu põhimõtetest ja maakatastriseadusest.

Üldplaneeringu seletuskirja p 2.2 kohaselt määratakse täiendav detailplaneeringu kohustus elamutele, mida kavandatakse ranna- või kalda piiranguvööndisse ulatuvatele maaüksustele.

Liiva katastriüksus ulatub osaliselt ranna piiranguvööndisse, mistõttu algatatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 125 lg 2 alusel.

Üldplaneeringu seletuskirja p 2.3.1 kohaselt on rannaalal (rannaalana on peetud silmas Saare maakonna rannaala tsoneeringus määratletud ala, mis ulatub 3 km laiuselt keskmisest veepiirist maismaa suunas ja 300 m laiuselt keskmisest veepiirist mere suunas) minimaalne maaüksuse suurus, mis tagab ehitusõiguse on 3 ha, v.a rannaaladel reserveeritud aladel. Uued ehitised peaksid rannaalal eelistatult paiknema olemasolevates asustustes või nende läheduses, vältides hajutatud arengut rannaalal ning säilitades loodusmaastikke. Merega piirnevatel aladel peab kavandatava uushoonestuse asukoht olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus ei tohi üldjuhul ületada olemasoleva metsa või kõrghaljastuse kõrgust.

Planeeringuala asub rohekoridori- ja puhveralal. Üldplaneeringu seletuskirja p 2.3.3 kohaselt tuleb säilitada rohekoridori laius, mis tagab koridori püsimise ja toimimise. Koridori aladele ehitades peab vähemalt 70 m laiune looduslikest aladest moodustuv (sh olemasoleva haljastusega või rajatava haljastusega) koridori riba jääma katkematuks (ehk sidusaks). Lisaks peab koridori alale rajatavate majade õuealade või maaüksuste piirete vahekaugus olema vähemalt 200 meetrit. Puhveralal tuleb tagada sidusalt kulgevate looduslike koosluste olemasolu minimaalselt 70% ulatuses. Sidususe tagamiseks on võimalik rakendada kompenseerivaid meetmeid (metsastamine, põdsarinde rajamine, puude istutamine võrade liitumisega, jms).

D. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse jagamise teel moodustada olemasolevast Liiva katastriüksusest (71401:001:2740) eraldiseisev maaüksus, kuhu oleks võimalik rajada üksikelamu koos kahe kõrvalhoonega. Juurdepääs planeeringualale on Pahapilli-Panga teelt nr 21127 mööda olemasolevat osaliselt eraomandis olevat Liiva teed. Detailplaneeringuga määratakse juurdepääs planeeritavale krundile ja nähakse ette servituudi seadmise vajadus. Parkimine lahendatakse krundisiselt. Veevarustus ja reovee kogumine lahendatakse lokaalselt.

Et tagada ala võimalikult looduslik ilme, tuleb hoonestusala planeerida olemasolevate kiviaedadega ümbritsetud lagedamale alale ja säilitada võimalikult suures osas olemasolevad puud.

Planeeritav krunt on u 1 ha suurune, mistõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringuga sätestatud krundi minimaalsuuruse vähendamiseks ning eeltoodust tulenevalt on algatatav detailplaneering üldplaneeringut muutev planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 2 alusel.

Planeeringuala lähipiirkonda iseloomustavad valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused, kus on hajaasustusena üksikelamuid, mistõttu sobitub planeeritav elamukrunt lähipiirkonna maakasutusega. Kuna ehitusõigust soovitakse kuni kolme hoone ehitamiseks (üks elamu ja kaks abihoonet) kokku maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 350 m², mis mahuvad koos tehnorajatistega planeeritava krundi sisse, siis on krundi minimaalsuuruse vähendamine võimalik.

Planeeritud elamukrundi moodustamisel ja ehitusõiguse andmisel ei ole võimalik täita üldplaneeringuga määratud tingimust, et rohekoridori alale rajatavate majade õuealade või maaüksuste piirete vahekaugus peab olema vähemalt 200 meetrit. Planeeritud hoonestusala jääb Liiva katastriüksuse olemasolevast õuealast u 70 m kaugusele. Olemasoleva Mere katastriüksuse (48301:001:0894) õuealast jääb planeeritav hoonestusala u 88 m ja Männi katastriüksuse (71401:001:0421) õuelast u 145 m kaugusele. Lisaks on ehitusõigus ja hoonestusala kehtiva Liiva-Mere detailplaneeringu alusel planeeritud Kase katastriüksusele (48301:006:0432), mis jääb u 30 m kaugusele. Kehtiva detailplaneeringu alusel planeeritud hoonestusalade ja olemasoleva Liiva katastriüksuse ja Liiva-Sandri katastriüksuse (48301:001:0745) õuealade vahel ei ole samuti tagatud 200 m vahekaugust. Detailplaneeringuga kavandatakse hoonestusala olemasolevatest kõrgetest kiviaedadest ümbritsetud lagedamale alale. Hoonestusala on ümbritsetud ühelt poolt metsamaa kõlvikuga. Samuti säilib rohevõrgustiku koridor Liiva

talukohast lõuna ja idasuunal täies ulatuses. Koos eeltooduga arvesse võttes asjaolu, et planeeringuala asub rohekoridori laiemas osa, leiab Saaremaa vald, et hoolimata sellest, et üldplaneeringuga määratud vahekaugust ei ole võimalik tagada, ei häiri see oluliselt rohekoridori toimimist.

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 (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid selle detailplaneeringu kehtestamisega ette näha ei ole. Keskkonnamõju eelhindangu 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 ning läbi viidud uuringutest ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsusüksuse territooriumi mastaape silmas pidades. Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et Liiva detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Saaremaa vald saatis vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile 02.06.2022 kirjaga nr 8-5/3436-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet on oma 01.07.2022 kirjas nr 6-5/22/11103-2 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.

E. 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 vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega pikendati planeerimisseaduse § 128 lg 4 alusel 21.04.2022 kirjaga nr 5-2/2341-2.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 04.08.2022 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/240-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise algataja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002), detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (Tallinna tn 10, Kuressaare linn, vald@saaremaavald.ee). Detailplaneeringu koostaja on Adelais Projekt OÜ (Tallinna tn 16, Kuressaare linn, andres@projektum.ee).

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 § 22 lõikest 2, planeerimisseaduse § 124 lõigetest 2 ja 10, § 125 lõikest 2, § 126 lõikest 1, § 128 lõigetest 1 ja 5, § 142 lõigetest 1 ja 2, § 77 lõikest 1 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punktist 3, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Liivaranna küla Liiva detailplaneeringu koostamine, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete ehitamiseks ning krundi minimaalsuuruse vähendamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Liiva detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1 ha vastavalt otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale nr 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõtjude strateegilist hindamist, kuna vastavalt otsuse lisas nr 3 toodud eelhinnangule puudub kavandataval tegevusel oluline keskkonnamõju.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

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 otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees