



OTSUS

Kuressaare

29. september 2022 nr 1-3/84

Lindmetsa küla Männiku detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi vallavalitsus) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 30.05.2022 nr 5-2/3344-1) detailplaneeringu algatamiseks Lindmetsa külas Männiku katastriüksusel. Vastavalt esitatud taotlusele on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine olemasoleva elamu ja abihoonete seadustamiseks, tehnovõrkude seadustamiseks, juurdepääsu ja parkimise lahendamine, servituutide vajaduse määramine, haljastuse ja heakorra tingimuste määramine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja kinnistusisese juurdepääsutee ulatuses. Detailplaneeringuala suurus on ca 1,76 ha ja hõlmab Lindmetsa külas Männiku katastriüksust (katastriüksuse katastritunnus 80701:001:0131, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 17 600 m²). Detailplaneeringu nimetus on Männiku detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering ja ehitisregistri alusel hooned ja rajatised puuduvad. Katastriüksusel asuvad hoonete varemed ja tegelikkuses on ebaseaduslikult ehitatud elamu, kaks abihoonet ning rajatud salvkaev, septik ja imbtunnel. Olemas on elektriliitumine ja kinnistusiseseid toitekaablid. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Männiku katastriüksus 17 209 m² metsamaast ja 391 m² muust maast. Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Luite (katastritunnus 71401:001:0726) ja Kuressaare metskond 36 (katastritunnus 80701:001:0322) katastriüksustega. Juurdepääs planeeringualale on Rahuste – Kaunispe kruusakattega teelt üle Kuressaare metskond 36 katastriüksusel kulgeva tee. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal ranna ehituskeeluvöönd, ranna piiranguvöönd, ranna veekaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Torgu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006. a määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringule (edaspidi üldplaneering) asub planeeringuala maatulundusmaa juhtfunktsiooniga alal. Vastavalt Torgu valla ranna-alade arendamise strateegilistele põhimõtetele on maatulundusmaal ehitamiseks eelisarendatavad kohad ajaloolised talukohad. Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet maast tulu saamise eesmärgil. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m. Üldplaneeringuga sätestatud ehituskeeluvööndisse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas tuleb koostada detailplaneering koos ettepanekuga üldplaneeringu muutmiseks.

Lisaks asub planeeringualal üldplaneeringu kaardi alusel Natura loodushoiuala. Üldplaneeringu seletuskirja pt 8.2. kohaselt tuleb juhul, kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga koostada detailplaneering ja keskkonnamõjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000

alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitse tingimustega.

Tulenevalt püstitatavate hoonete asukohast ja kasutamise otstarbest on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Kuna planeeritav hoonestus asub ranna ehituskeeluvööndis, tuleb vähendada ranna ehituskeeluvööndit, mistõttu tehakse Männiku detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut ehituskeeluvööni ulatuses osas.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb looduskaitse seaduse (*edaspidi LKS*) § 40. Kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, käsitletakse algatatavat detailplaneeringut LKS § 40 lg 4 p 2 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Tegemist on ajaloolise talukohaga ja lähim elamu asub planeeritud hoonestusala piirist ca 210 m kaugusel, seega planeeritav tegevus on kooskõlas üldplaneeringuga. Juurdepääs planeeringualale kulgeb üle riigile kuuluva Kuressaare metskond 36 katastriüksuse, mistõttu võib eeldada, et juurdepääsu saab tagada servituudi seadmisega. Tegemist on olemasoleva teega ja Maa-ameti põhikaardile kantud tee osas ranna ehituskeeluvööndit vähendada ei tule. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et planeeritav hoonestus sobib antud piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Planeeringuala asub üldplaneeringu kohaselt Natura loodushoiualal, kuid käesolevaks hetkeks ei ole alale Natura 2000 võrgustikku kuuluvaid alasid moodustatud.

Käesoleva 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 (KSH) 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 (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. 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 ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

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

Saaremaa vald edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile 05.08.2022 kirjaga nr 8-5/4482-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet on oma 24.08.2022 kirjas nr 6-5/22/15211-2 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Samas kirjas KeA täpsustas, et KSH eelhindangus on jäänud mainimata, et juurdepääsutee läbib ka Lindmetsa maastikukaitseala. Tulenevalt eelnevast on eelhindangut korrigeeritud.

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

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 09.09.2022 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/276-1 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 Klotoid OÜ (klotoid@klotoid.ee, 453 3723;) 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 ning 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, looduskaitse seaduse § 40 lõike 3 ja lõike 4 punkti 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Lindmetsa küla Männiku detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine olemasoleva elamu ja abihoonete seadustamiseks, tehnovõrkude seadustamiseks, juurdepääsu ja parkimise lahendamine, servituutide vajaduse määramine, haljastuse ja heakorra tingimuste määramine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja kinnistusesise juurdepääsutee ulatuses.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Männiku detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,76 ha vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale nr 3.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu algatamine 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