



OTSUS

Kuressaare

24. november 2022 nr 1-3/90

Ohessaare küla Ahiste detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 28.06.2022 nr 5-2/3895-1) detailplaneeringu algatamiseks Ohessaare küla Ahiste katastriüksusel. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu muutmise juhtotstarbe ja ranna ehituskeeluvööndi osas. Detailplaneeringuala suurus on ca 0,5 ha ja see hõlmab Ohessaare külas Ahiste katastriüksust (katastritunnus 80701:001:0205, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4612 m²). Detailplaneeringu nimetus on Ahiste detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Tegemist on endise talukohaga (hooned on lammutatud). Ehisregistri andmetel katastriüksusel hooneid ei ole. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb katastriüksus 1584 m² looduslikust rohumaast, 2976 m² metsamaast ja 52 m² muust maast. Planeeringuala piirneb läänest Kubja (katastritunnus 80701:001:0311, maatulundusmaa 100%), põhjast Poopuu (katastritunnus 80701:001:0621, maatulundusmaa 100%) ja Kastani (katastritunnus 80701:001:0623, maatulundusmaa 100%) ning idast 21103 Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe tee (katastritunnus 80701:003:0718, transpordimaa 100%) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, II kategooria kaitsealused liigid ja kivistised ning ranna ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Torgu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006. a määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla rannaalade osaüldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala nii maatulundusmaa kui ka elamumaa juhtfunktsiooniga alal ning suures osas ranna ehituskeeluvööndis. Elamumaade planeerimise põhimõte on olemasolevate külade tihendamine ja laiendamine esmajärjekorras ajaloolistele talukohtadele algses kohas. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m, kuid tingimus ei kehti taluhoonestuse taastamisel algses kohas. Elamukruntide rajamisel metsaalale ranna piiranguvööndis tuleb krundil olevast kõrghaljastuse (va võsa) pindalast säilitada vähemalt 80%. Soovitav on säilitada traditsioonilised piirdeaiad (kiviaiad), väravad ning väikevormid.

Maatulundusmaa juhtfunktsiooniga ala osas on ehitamiseks eelisarendatavad kohad ajaloolised talukohad. Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis kõrvalhoonet. 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.

Esitatud taotluse alusel planeeritakse hooneid maatulundusmaa juhtfunktsiooniga alale ja ehituskeeluvööndisse. Lähimad elamud asuvad kinnistu piirist ca 60 m kaugusel. Kuna eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m, siis planeeringuga muudetakse maatulundusmaa juhtfunktsiooniga ala elamumaa juhtfunktsiooniks. Detailplaneeringuga tehakse ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.

Riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94 kehtestati Saare maakonnaplaneering 2030+. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste joonise alusel asub planeeringuala rohevõrgustikus. Kuna maakonnaplaneering on kehtestatud üldplaneeringust hiljem, siis peab detailplaneeringu elluviimisel olema tagatud roheline võrgustiku toimimine.

C. Kaalutlused

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

Elamumaa juhtfunktsiooniga ala asub suures osas avalikult kasutatava tee kaitsevööndis. Transpordiamet on andnud nõusoleku hoonete (välja arvatud elamu) kavandamiseks tee kaitsevööndisse tingimusel, et need asuvad väljapool külgnähtavusala (16,0 m teekatte servast).

Tegemist on ajaloolise talukohaga, kuhu soovitakse püstitada elamut ja abihooneid. Juurdepääs on lubatud kavandada olemasoleva ristumiskoha kaudu Läätsa-Jämaja-Sääre-Mäebe teelt. Vastavalt üldplaneeringule soositakse elamuehitust esmajärjekorras ajaloolistele talukohtadele algses kohas. Hoonestuse kavandamisel tuleb arvestada kaitstavate taimede kasvukohaga. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et planeeritav hoonestus ja rajatised sobivad antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja juhtfunktsiooni muutmine on põhjendatud.

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 punktides 1-3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH 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 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 omavalitsusüksuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et Ahiste detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada KSH-d.

Saaremaa vald edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile (KeA) 09.08.2022 kirjaga nr 8-5/4533-1 ja Rahandusministeeriumile 23.09.2022 kirjaga nr 5-25371-1 otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA on oma 07.09.2022 kirjas nr 6-2/22/15434-2 andnud seisukoha, et eeldatavalt ei kaasne algatatava detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning (KSH) algatamine ei ole vajalik, kui arvestatakse KeA esitatud

ettepanekutega. Arvestades tegevuse väikest mahtu ei ole eeldada mõju ilmnemist Jaandi hoiualale, Ohessaare maastikukaitsealale või Natura 2000 võrgustikku kuuluvatele Kura kurgu linnualale ja Ohessaare loodusalale. KSH eelhinnangus esitatud kirjelduse järgi kasvab püramiidkoerkäpp maaüksuse lääneosas lagedamatel aladel, mistõttu tuleb ehitised kavandada väljapoole neid alasid. KeA kirjast tulenevalt on KSH eelhinnangut täiendatud ning korrigeeritud Natura eelhinnangu peatükki ning täiendatud lähteseisukohti hoonestuse võimaliku asukoha osas.

Rahandusministeerium oma 14.10.2022 kirjas nr 15-3/7669-2 on seisukohal, et KSH koostamine ei ole põhjendatud, küll aga palub PlanS § 4 lõike 2 punktist 5 lähtuda muude mõjude hindamisel. Tutvunud lähteseisukohtade eelnõuga, puuduvad Rahandusministeeriumil täiendavad ettepanekud lähteseisukohtade täiendamiseks, kuid ministeerium rõhutab, et vastavalt Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste joonisele asub planeeringuala rohevõrgustikus, mistõttu peab detailplaneeringu elluviimisel olema tagatud roheline võrgustiku toimimine. Selle otsuse eelnõu on Rahandusministeeriumi seisukohast tulenevalt täiendatud.

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.

Vallavalitsus on sõlminud 10.10.2022 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/324-1 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 OÜ Kompro (kai@kommunaalprojekt.ee, tel 524 8004) 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 vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 2, planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 124 lõike 6, § 128 lõike 1 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Ohessaare küla Ahiste detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning Torgu valla rannaalade osaüldplaneeringu muutmine juhtotstarbe ja ranna ehituskeeluvööndi osas.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Ahiste detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,5 ha vastavalt otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt 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