



OTSUS

Kuressaare

26. jaanuar 2023 nr 1-3/5

Jõiste külas Lautri ja Mere detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Huvitatud isik esitas Jõiste külas Lautri ja Mere katastriüksusel detailplaneeringu algatamise taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 4.11.2022 nr 5-2/6060-2).

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt hõlmab planeeringuala suurusega u 1,9 ha Jõiste külas Lautri katastriüksust tunnusega 40302:001:0207 (pindala 8498 m², 100% elamumaa sihtotstarve) ja Mere katastriüksust tunnusega 40302:001:0227 (pindala 10284 m², 100% maatulundusmaa sihtotstarve). Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärk katastriüksuste liitmine, liitmise tulemusel moodustatava katastriüksuse sihtotstarbe määramine, ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamine, elamu ja abihoonete ehitusõiguse ning arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

A. Olemasolev olukord

Lautri katastriüksusel on Leisi Vallavolikogu 17. juuni 2003. a otsusega nr 26 kehtestatud Lautri detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete rajamiseks. Mere katastriüksusel on Leisi Vallavalitsuse 15. septembri 2003. a korraldusega nr 302 kehtestatud Mere ja Jänese kinnistute detailplaneering, mille eesmärgiks on samuti ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete rajamiseks.

Lautri katastriüksusel on ehitisregistri andmetel olemasolev elamu, ortofoto kohaselt on ka abihooned. Mere katastriüksusel on ehitisregistri andmetel elamu, mis tegelikkuses on teisedatud.

Lautri katastriüksus piirneb põhja poolt Mere (40302:001:0227) ja Jänese (40302:001:0228) katastriüksustega, lõuna poolt Sadama (40302:001:0208) ja Silla (40302:001:0209) katastriüksustega, ida poolt Triigi lahega ja lääne poolt 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala teega (40302:001:0371). Mere katastriüksus piirneb põhja poolt Kase-Andruse (40302:001:0585) katastriüksusega, lõuna poolt Lautri (40302:001:0207), ida poolt Triigi lahega ja lääne poolt Jänese (40302:001:0228) katastriüksusega.

Mere poolt piirneb planeeringuala Väinamere hoiualaga, mille koosseisus on kaitse alla võetud Natura 2000 võrgustikku kuuluvad Väinamere linnu- ja loodusala.

Planeeringualal asub kitsenduste kaardirakenduse andmetel 2 puurkaevu ja elektrimaakaabel. Planeeringuala piirneb Lautri katastriüksuse idapiiri osas Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteega.

B. Kehtiv üldplaneering

Alal kehtib Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) ja Leisi Vallavolikogu 20. novembri 2001. a määrusega nr 21 kehtestatud Soela ja Paaste puhkepiirkonna üldplaneering (edaspidi nimetatud *Paaste puhkepiirkonna üldplaneering*). Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringus on planeeringualale määratud kaitsehaljastuse, suvemajade ja loodusliku puhkehaljasmaa ning väikeses osas suvemajade maa juhtotstarve ning kogu planeeringuala on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks. Juhtotstarvete selgitusi ega tingimusi seletuskirjas täpsemalt toodud ei ole. Määratud on, et rannal ja hoonestuse vahel peavad säilima kaitsemetsa alad, kus on lubatud ainult hooldusraie. Detailplaneeringu koostamiseks on üldiste ehitustingimustena määratud, et ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 0,5 ha, hooned võivad olla maksimaalselt 1,5-korruselised ja ehitusmaterjalina tuleb kasutada võimalikult looduslähedasi materjale.

Üldplaneeringuga on ranna ehituskeeluvööndit piirkonnas vähendatud 100 meetrini veepiirist. Seega asub planeeringuala osaliselt ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga soovitakse teha ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek kahe varem planeeritud hoonestusala vahele u 80 m kaugusele veepiirist. Looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 40 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul taotluse ja kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu alusel.

Detailplaneeringu algatamine on vajalik seega tulenevalt planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 125 lg 2 ja Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringust, mille alusel on kogu Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringu ala määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks, ning *LKS* § 40 lg 4 p 2.

Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas, mistõttu detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut *PlanS* § 142 lg 1 p 3 ja *LKS* § 40 lg 4 p 2 alusel.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse ehitusõigust elamu ja abihoonete ehitamiseks. Eskiisjoonisel näidatud kavandatud hoonestusalale planeeritakse lisaks olemasolevale hoonestusele üksikelamu koos abihoonega. Planeeritav elamu on kavandatud olemasolevate Lautri ja Mere katastriüksuse piirile. Lautri kinnistu suvemaja kuulub likvideerimisele.

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt nr 21129 Jänese ja Silla kinnistute kaudu. Rajatud on mahasõidud riigimaanteelt ja olemas on juurdepääsuteed. Planeeringualal on olemasolev hoonestus, elektriabel ja puurkaevud.

Vastavalt *PlanS* § 142 lg 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Saaremaa vald leiab, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud, kuna ala on praegu hoonestatud ja Lautri katastriüksusel on olemas õuema kõlvik koos olemasoleva elamuga, kus *LKS* § 38 lg 4 alusel ranna ehitusekeeld ei laiene uue ehitise ehitamisele. Seega sisuliselt on tegemist olemasoleva inimtegevusest mõjutatud õuema laiendamisega. Olemasolevate õuealade vahele jääv ala on sobilik uue elamu rajamiseks, kuna kõrghaljastus seal on osaliselt likvideeritud ja elamu rajamisel hoonestusala keskossa moodustuks kompaktne õuema. Lisaks praegu kehtivate detailplaneeringutega lubatud kahe elamu asemele planeeritakse algatatava detailplaneeringuga üks elamu, mistõttu ala kasutuskõormus pigem väheneb. Kuna lähipiirkonnas on olemasolev elamutega hoonestus ja üldplaneeringus on ala osaliselt suvemajade maa juhtotstarbega, siis sobib kavandatav elamu piirkonna maakasutuse ja hoonestuslaadiga. Detailplaneeringu algatamise taotluse juures oleva joonise kohaselt tagatakse hoonestuse ja mere vahel looduslik ala.

Saaremaa vald leiab, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on võimalik lähtudes olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega ei takistata liikumist kallasrajal ning tagatud on vaba liikumine. Kuna ala on juba inimtegevusest mõjutatud ja kehtivate detailplaneeringute elluviimisel inimtegevuse mõju pigem kasvab, siis ei lähe ranna ehituskeeluvööndi vähendamine vastuollu ranna kaitse eesmärkidega. Lõpliku otsuse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise kohta teeb Keskkonnaamet pärast detailplaneeringu vastuvõtmist.

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 2 alusel tuleb keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust kaaluda ja koostada eelhindang, kui 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 keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid selle detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Keskkonnamõju eelhindangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Puudub oluline mõju Natura 2000 võrgustiku kaitse-eesmärkidele. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsusüksuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavalitsus seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole põhjust algatada.

Saaremaa vald saatis vastavalt PlanS § 81 lg 2 ja KeHJS § 33 lg 6 Keskkonnaametile, Transpordiametile ja Rahandusministeeriumile 21.11.2022 kirjaga nr 5-2/6580-1 detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu koos lisadega keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse kohta seisukoha saamiseks ning lähteseisukohtade kohta ettepanekute küsimiseks.

Transpordiamet 15.12.2022 kirjas nr 7.2-2/22/26347-2 on välja toonud, et lähtudes KeHJS § 33 lg 6 ei ole Transpordiametil vastuväiteid keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsusele.

Keskkonnaamet 19.12.2022 kirjaga nr 6-5/22/22773-2 andnud seisukoha, et lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju, ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse eesmärgile ja terviklikkusele on välistatud ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus. Detailplaneeringu lähteülesandele Keskkonnaametil ettepanekuid ei ole.

Rahandusministeerium 21.12.2022 kirjas nr 15-3/9164-2 palus detailplaneeringu algatamise otsust täiendada kaalutluste osas hoonestatava ala muutmiseks ja laiendamiseks ning eelhindangut korrigeerida Saare maakonnaplaneeringust lähtuvalt, mida Saaremaa vald on teinud. Seisukohta keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse kohta Rahandusministeerium oma kirjaga ei andnud.

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 koostöötegitajate seisukohast leiab Saaremaa vald, et keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole vajalik, kuna kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 22.12.2022 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/421-1 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 DP Projektbüroo OÜ (alar@dpprojekt.ee, tel. 454 5491) 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 planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 128 lõike 1 ja § 142 lõike 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Jõiste külas Lautri ja Mere katastriüksustel detailplaneeringu koostamine, mille eesmärgiks on ehitusõiguse planeerimine elamu ja abihoonete ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Lautri ja Mere detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks u 1,9 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisa 3 toodud eelhinnangu tulemustele.
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