



OTSUS

Kuressaare

22. veebruar 2023 nr 1-3/17

Lümanda küla Spordiväljaku detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Planeeringuala asub Lümanda külas ja hõlmab osaliselt Spordiväljaku katastriüksust (katastritunnus 43301:001:0848, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 68 129 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on elamumaa kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatise asukoha määramine ning Lümanda valla üldplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas. Detailplaneeringu ala suurus on ca 4,1 ha ja detailplaneeringu nimetus on Spordiväljaku detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Alal kehtiv detailplaneering puudub ja ala on hoonestamata. Planeeringuala ei ole üldkasutatava maana kasutusel. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb terve Spordiväljaku katastriüksus 17 561 m² looduslikust rohumaast, 2616 m² metsamaast, 22 954 m² haritavast maast ja 24 998 m² muust maast. Planeeringuala piirneb elamumaa sihtotstarbega Kalju katastriüksusega (katastritunnus 44001:003:0468), maatulundusmaa sihtotstarbega Aadu (katastritunnus 44001:003:0138) ja Vana-Pärna (katastritunnus 44001:003:0222) katastriüksustega ning transpordimaa sihtotstarbega Lümanda-Varpe tee (katastritunnus 43301:001:0891) katastriüksusega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal elektripaigaldise kaitsevöönd.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Lümanda Vallavolikogu 21. augusti 2008. a määrusega nr 66 kehtestatud Lümanda valla üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala üldkasutatava hoone ning puhke- ja virgestusmaa segafunktsiooniga alal. Segafunktsiooniga reserveeritakse maa-alad, mis on sobilikud nii avalike (nt info jagamine, looduskaitse, puhkus ja virgestus, seltsielu jmt) kui äriefunktsioonide (teenindus, majutus, toitlustus) täitmiseks.

Spordiväljaku detailplaneeringuga kavandatu ei ole üldplaneeringuga kooskõlas, mistõttu muudetakse üldkasutatava hoone ning puhke- ja virgestusmaa segafunktsiooniga ala osaliselt elamumaa juhtfunktsiooniga alaks.

Elamumaa juhtfunktsioon üldplaneeringu alusel on ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekoruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktse hoonestusega aladel ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksus hajaasustuses. Üldplaneeringuga on määratud Lümanda külas ehitustingimused, mille alusel ehitusõiguse saab katastriüksus, mille suurus on vähemalt 1500 m², üldjuhul on lubatud kuni 3 hoonet, kui krunt on vähemalt 5000 m², siis kuni 5 hoonet. Suurim lubatud ehitusalune pindala on 20% krundi pindalast.

Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks Lümanda küla selle administratiivpiirides.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb üldplaneeringust, kuna Lümanda küla on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

Detailplaneeringuga kavandatud elamute ehitamine ei ole kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. PlanS § 142 lõike 1 alusel võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 alusel on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Spordiväljaku detailplaneeringuga muudetakse katastriüksusest üle 50% üldkasutatava hoone ning puhke- ja virgestusmaa segafunktsiooniga alast elamumaa juhtfunktsiooniga alaks. Tegemist on üldplaneeringu ulatusliku muutmisega, mistõttu on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Lümanda külas on lähiaastatel arendatud puhkealana pigem Keskusehoone katastriüksuse lähedal asuvat maad ja kogukonnakogu seisukohalt puudub vajadus Spordiväljaku katastriüksuse sellises mahus puhke- ja virgestusmaana kasutamiseks, mistõttu ala seisab kasutuseta. Pigem on piirkonnas puudu elamumaadest. Planeeringuala piirneb osaliselt üldplaneeringuga määratud väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alaga ja läheduses asub perspektiivne väikeelamumaa juhtfunktsiooniga ala. Läheduses asuvad elamutega hoonestatud katastriüksused. Juurdepääs on avalikult teelt. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et planeeritav hoonestus ja rajatised sobivad antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning juhtfunktsiooni muutmine on põhjendatud.

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 (SKH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või punktis 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati keskkonnamõju strateegiline eelhinnang. Saaremaa vald on koostatud eelhinnangu (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 Spordiväljaku 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) ja Rahandusministeeriumile 30.12.2022 kirjaga nr 5-2/7460-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA on oma 19.01.2023 kirjas nr 6-2/22/25395-2 nõustub seisukohaga, et KSH algatamine ei ole vajalik.

Rahandusministeerium oma 26.01.2023 kirjas nr 15-3/10266-2 on seisukohal, et KSH menetlust pole otstarbekas algatada juhul, kui eelhinnangus on põhjendatult leitud, et tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju. Lisaks palub lähteseisukohtades loetleda

kinnisasjad, mille omanikke kaasatakse planeeringu koostamisse. Rahandusministeeriumi seisukohaga on arvestatud.

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.

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 planeerimisseaduse § 77 lõike 1 ja 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Lümanda küla Spordiväljaku detailplaneering, mille eesmärk on elamumaa kruntide moodustamine, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks, liikluskorralduse põhimõtete, tehnovõrkude ja -rajatise asukoha määramine ning Lümanda valla üldplaneeringu muutmise juhtotstarbe osas.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Spordiväljaku detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 4,1 ha vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 2.
5. Mitte alkatada 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