



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

ei 12.01.2023 * r 5-2/240-1 *
Meie 08.02.2023 nr 15-3/298-2

**Seisukoht Kaunispes küla Nigula,
Lepametsa ja Lautri
detailplaneeringu algatamise kohta**

Saaremaa Vallavalitsus esitas 12.01.2023 kirjaga nr 5-2/240-1 Rahandusministeeriumile seisukoha saamiseks Saaremaa Vallavolikogu otsuse „Kaunispes küla Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ eelnõu koos lisadega (planeeringuala, lähteseisukohad ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnang) ning planeeringulahenduse eskiisjoonise.

Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneering (edaspidi detailplaneering) hõlmab Nigula katastriüksust (katastritunnus 80701:001:0379, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 7,74 ha), Lepametsa katastriüksust (katastritunnus 80701:001:0787, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4,89 ha) ja Lautri katastriüksust (katastritunnus 71401:001:1464, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 8,19 ha) ning planeeringuala suurus on 20,8 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine.

Alal kehtib Torgu Vallavolikogu 30.01.2006. a määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering (edaspidi üldplaneering). Üldplaneeringu maakasutuse kaardi alusel on piirkonnas ehituskeeluvööndit vähendatud kuni Lautri kinnistul kulgeva mereäärse pinnaste telgjooneni ja teiste katastriüksuste osas mööda hoiuala piiri. Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub ala loodusväärtusega alal, osaliselt reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbega alal ja suures osas juhtotstarvet määratud ei ole (kehtivad maatulundusmaa arendamistingimused vastavalt seletuskirja ptk-le 8.2). Elamumaa juhtotstarbega alal peab eluhoonete omavaheline kaugus olema vähemalt 50 m, maatulundusmaal 200 m. Detailplaneeringu eesmärgiks on elamute püstitamine üksteisele lähemale kui 200 m, millest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõus on välja toodud, et detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ja maatulundusmaa juhtotstarve muudetakse osaliselt elamumaa juhtotstarbeks, kus eluhoonete omavaheline kaugus ei

tohi olla väiksem kui 50 m. Märgive, et üldplaneeringus ei ole maatulundusmaa juhtotstarvet määratud, vaid üldplaneeringu seletuskirjas on välja toodud tingimused maatulundusmaa arendamiseks (ptk 8.2). Palume detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõus sõnastada üldplaneeringu muutmise ettepanek korrektselt.

2. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõus on välja toodud järgmist. *Lepametsa katastriüksusel on osaliselt juba reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbega ala. Planeeringuga pikendatakse elamumaa juhtotstarvet kuni Kaunispe sadamateeni. Planeeritav hoonestus sobitub antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning väikeelamumaa juhtotstarbe pikendamine on loogiline jätk olemasolevale, mistõttu leiab Saaremaa vald, et juhtfunktsiooni muutmine on põhjendatud.* Märgive, et vastavalt Maa-ameti kaardirakenduse aerofotole on piirkonna asustus suhteliselt hõre ja puudub ühtne hoonestuslaad. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 8.1 „Elamumaade reserveerimine ja arendamistingimused“ toob välja, et elamumaade planeerimise põhimõtte on olemasolevate külade tihendamine ja laiendamine esmajärjekorras ajaloolistele talukohtadele alguses kohas. Lisaks on selgitatud, et reserveeritud elamumaadena on välja toodud potentsiaalsed eelisarendatavad piirkonnad olemasolevates asulates või nende läheduses külade laiendusena. Reserveeritud elamumaa juhtotstarbega aladel asuvad katastriüksused on piirkonnas suures osas hoonestamata. Rõhutame, et üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peaks jääma erandlikuks võimaluseks. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõust jääb arusaamatuks, millised on kaalutlused üldplaneeringu muutmiseks ja väikeelamumaa juhtotstarbe määramiseks lisaks asjaolule, et planeeringuala kinnisasjade omanikud on esitanud vastava taotluse. Eeltoodust lähtudes palume eelnõud üldplaneeringu muutmise vajaduse ja kaalutluste osas täiendada.
3. KSH eelhinnangus on välja toodud järgmist. *Olemasolevaid juurdepääsusid kallasrajale sulgeda ei tohi. Hoonestus tuleks planeerida kompaktsena, et tagada Nigula ja Lepametsa kinnistutelt ka haljasmaa kaudu juurdepääs kallasrajale. Lähim pääs kallasrajale väljaspool planeeringuala asub Kaunispe sadama kinnistul.* Detailplaneeringu lähteseisukohtade eelnõus ei ole juurdepääsu kallasrajale käsitletud. Palume lähteseisukohad viia vastavusse KSH eelhinnanguga ja planeeringuga tagada juurdepääs kallasrajale.
4. KSH eelhinnangus on välja toodud, et Lepametsa kinnistule on plaanis luua lautrikoht. Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõus, lähteseisukohtades ega eskiisis lautri kohta info puudub. Palume detailplaneeringu algatamise materjalides käsitleda tingimusi ja keskkonnamõjusid Kaunispe hoiualale lautrikoha rajamiseks, sh juurdepääsu lautrikohani.
5. Üldplaneeringu maakasutuse kaardil on planeeringualale märgitud kergliiklustee. Detailplaneeringu algatamise materjalides kergliiklustee kohta info puudub. Palume detailplaneeringu algatamisel käsitleda kergliiklustee rajamist.
6. Detailplaneeringu lähteseisukohtade eelnõus on välja toodud, et kaasatakse muuhulgas isikuid, kelle õigus planeering puudutab. Märgive, et vastavalt PlanS § 6 punktile 12 on planeeringu lähteseisukohad planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab planeeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida planeeringuga kavatakse lahendada, esitab planeeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate planeeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja planeeringu koostamisse kaasatavatest isikutest. Palume lähteseisukohtades loetleda kinnisasjad, kelle omanikke kaasatakse detailplaneeringu koostamisse.
7. Rahandusministeerium on seisukohal, et detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada juhul, kui KSH eelhinnangus on põhjendatult leitud, et tegevusega

tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju. Samas märgime, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Palume eeltoodust planeeringu koostamisel lähtuda.

Palume hoida Rahandusministeeriumi kursis detailplaneeringu menetlusega esitades detailplaneeringu eelnõu arvamuse avaldamiseks ja PlanS § 142 lõike 4 kohaselt täiendavate koostöötegitajate ja kaasatavate määramiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Katrin Kuusk 611 3155
Katrin.Kuusk@fin.ee