



OTSUS

Kuressaare

30. märts 2023 nr 1-3/26

Kaunispe küla Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 23.11.2022 nr 5-2/6655-1) detailplaneeringu algatamiseks Kaunispe külas Nigula ja Lepametsa katastriüksustel. Edasise menetluse käigus liideti planeeringualasse ka Lautri katastriüksus. Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete rajamiseks, lautri rajamiseks ning Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu muutmise juhtotstarbe osas ja elamute vahekauguse osas.

Detailplaneeringuala suurus on ca 20,8 ha ja hõlmab Kaunispe külas 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). Detailplaneeringu nimetus on Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Saaremaa Vallavalitsuse 30. augusti 2022. a korraldusega nr 2-3/1361 algatati osaliselt Nigula katastriüksusel Nigula detailplaneering. Nigula katastriüksus on hoonestamata, Lepametsa katastriüksusel asub ehtisregistri alusel lambalaut ja Lautri katastriüksusel asub ehtisregistri alusel suvila ja kuur, kuid Maa-ameti ortofoto alusel on maa-alal lisaks abihooneid. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb planeeringuala peamiselt looduslikust rohumaast, muust maast ja haritavast maast. Planeeringuala piirneb hoonestatud tootmismaa sihtotstarbega Kaunispe sadam (katastritunnus 80701:001:0725) katastriüksusega, hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega Kiltri (katastritunnus 80701:001:0191) ja Tiidu (katastritunnus 80701:001:0248) katastriüksustega ning hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Kiltriõue (katastritunnus 80701:001:0261), Kadi (katastritunnus 80701:001:0788) ja Lepametsa (katastritunnus 80701:001:0787) katastriüksustega, hoonestamata elamumaa sihtotstarbega Kadi (katastritunnus 80701:001:0788) katastriüksusega, munitsipaalomandis oleva Kaunispe sadamatee (katastritunnus 80701:001:0808) katastriüksusega ja läänest Läänemerega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd, geodeetilise märgi kaitsevöönd, Kaunispe hoiuala, Kura kurgu hoiuala, korduv üleujutatav ala, veekogu kallasrada, ranna veekaitsevöönd, ranna piiranguvöönd, ranna ehituskeeluvöönd, III kategooria kaitsealuste liikide ja kivististe ala. Ranna ehituskeeluvööndi ulatust on üldplaneeringuga vähendatud. Juurdepääs on Kaunispe sadamateelt.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Torgu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006. a määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) maakasutuskardile asub planeeringuala osaliselt reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbega alal ja suures osas juhtotstarvet määratud ei ole (kehtivad maatulundusmaa arendamistingimused vastavalt seletuskirja ptk-le 8.2). Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde

kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m.

Kõikidele reserveeritavatele elamumaadele antakse ärimaa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses. Elamumaa põhiliseks ehitise tüübiks peab jääma ühepereelamu. Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune ja eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m.

Planeeringualal asub üldplaneeringu kaardi alusel loodusväärtusega ala ja Natura loodushoiuala. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb juhul, kui maatulundusmaal ja elamumaal ehitamisõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõtjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade, ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

Maakasutuse kaardi alusel on planeeringualal näidatud kergliiklustee. Üldplaneeringuga reserveeriti kergliiklusmaana avalikuks kasutuseks puhke, jalgrattasõidu ja matkamise eesmärkidel kergliiklustee, mis läbib ranna-alasid pea kogu planeeringuala pikkuses piki rannikut. Lisaks toob üldplaneering välja, et kergliiklustee kasutuselevõtt toimub kohaliku omavalitsuse ja maaomanike kokkuleppel. Seega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada ka üldplaneeringus välja toodud kergliiklusteega ning kergliiklustee asukoht ja võimalused tuleb lahti kirjutada ka detailplaneeringus.

Üldplaneeringu maakasutuse kaardi alusel on piirkonnas ehituskeeluvööndit vähendatud kuni Lautri kinnistul kulgeva mereäärse pinnastee telgjooneni ja teiste katastriüksuste osas mööda hoiuala piiri.

Detailplaneeringu eesmärgiks on elamute püstitamine üksteisele lähemale kui 200 m, millest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

C. Kaalutlused

Planeeringuala on üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks.

Saaremaa Vallavalitsuse 30. augusti 2022. a korraldusega nr 2-3/1361 algatati osaliselt Nigula katastriüksusel Nigula detailplaneering. Nigula detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, kuna planeeritava elamu kaugus olemasolevatest elamutest planeeriti 200 m kaugusele. Kuna üldplaneeringu alusel ei tohi eluhoonete projekteerimisel nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m, siis Nigula katastriüksusele elamu ehitamise korral oleks kaotanud ehitusõiguse Lepametsa katastriüksus. Lepametsa katastriüksuse omanik avaldas soovi olla detailplaneeringus kaastatud ja esitati ühine detailplaneeringu algatamise avaldus. Esitatud eskiisi alusel kavandatakse elamud üksteisele lähemale kui 200 m, seega tehakse detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmise ettepanek ja maatulundusmaale määratakse osaliselt elamumaa juhtotstarve, kus eluhoonete omavaheline kaugus ei tohi olla väiksem kui 50 m. Olemasolevate elamutega hoonestatud kinnistute omanikud on andnud nõusoleku elamute vahekauguse vähendamiseks. Edasise menetluse käigus liitus planeeringualasse ka Lautri katastriüksus.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 alusel võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Saaremaa vald kaalus kavandatud tegevuse võimalikkust. Vastavalt üldplaneeringule hoidutakse Torgu rannaala üldplaneeringu piirkonnas uue hajaasustuse tekitamisest uutesse piirkondadesse rannikualadel. Üldplaneeringus on välja toodud, et elamumaade planeerimise põhimõtte on olemasolevate külade tihendamine ja laiendamine. Üldplaneeringus on reserveeritud elamumaadena välja toodud potentsiaalsed eelisarendatavad piirkonnad olemasolevates asulates või nende läheduses külade laiendusena. Lepametsa katastriüksusel on osaliselt juba reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbega ala ja planeeringualal on vähendatud rannaehituskeeluvööndi piiri arvestades looduslikke tingimusi ja ajaloolist asustusstruktuuri. Saaremaa vald on seisukohal, et tegemist ei ole uue hajaasustuse piirkonna tekitamisega, vaid üldplaneeringuga reserveeritud elamumaa juhtfunktsiooni ala pikendatakse ca 350 m ulatuses mõõda ehituskeeluvööndi piiri olemasoleva õuemaani Lautri katastriüksusel. Planeeritav hoonestus sobitub antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust, jäävad kehtima hajaasustuse põhimõtted, mistõttu leiab Saaremaa vald, et elamumaa juhtfunktsiooni määramine on põhjendatud.

Esitatud avalduse alusel oli Lautri katastriüksusele planeeritud kaks elamumaad, üks olemasolevale õuemaale, teine lagedamale alale, mis on suhteliselt kõrge ala. Lagedamale alale kavandatud elamu nihutamine merele lähemale, Lautri ja Nigula hoonestusalade vahele, moodustaks ühtsena ehitusjoone ja elamumaa juhtfunktsiooni ala kulgeks loogilise jätkuna. Seetõttu on Saaremaa vald seisukohal, et Lautri katastriüksusele planeeritud põllupealne elamu ei sobitu piirkonda ja tuleb nihutada merele lähemale.

Lautri katastriüksusele planeeritakse kahte hoonestusala, millest läänepoolne on osaliselt rannaehituskeeluvööndis. Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkti 1 alusel ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Maa-ameti ortofoto alusel on Lautri katastriüksusele määratud õuemaad kõlvik, seega ehituskeeluvööndis planeeritava hoonestusala osas ei ole vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine.

Lepametsa katastriüksusele soovitakse rajada lautri koht paadi hoidmiseks ja veeskamiseks. Plaanis ei ole süvendustööd ega uute juurdepääsude loomine, kuna koosluste hooldamisega on juurdepääs juba tagatud.

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 KSH eelhindang. Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (käesoleva otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlike 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 Nigula, Lepametsa ja Lautri 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 ja planeerimisseaduse § 142 lõikele 6 ja § 81 lõikele 1 Keskkonnaametile (KeA) ja Rahandusministeeriumile 12.01.2023 kirjaga nr 5-2/240-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA oma 03.02.2023 kirjas nr 6-5/23/857-2 nõustub seisukohaga, et KSH algatamine ei ole käesoleva informatsiooni alusel vajalik ja keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus. Enne algatamata jätmise otsuse tegemist palutakse eelhinnang üle vaadata ja seda täiendada, et otsustajal saaks olla veendumus negatiivse mõju puudumise kohta. Eelhinnangut on täiendatud kaitstava linnuliigi (punaselg-õgija) võimaliku häirimise osas, lautri osas ja negatiivsete mõjude välistuste osas. Keskkonnaamet märgib lisaks, et ranna kaitsevööndite lähtejooneks antud alal on 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest vastavalt LKS § 35 lg-le 3¹.

Rahandusministeerium oma 08.02.2023 kirjas nr 15-3/298-2 on seisukohal, et detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada juhul, kui KSH eelhinnangus on põhjendatult leitud, et tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju. Rahandusministeerium palus eelnõud täiendada - täpsustada üldplaneeringu muutmise ettepanekut, tuua välja kaalutlused üldplaneeringu muutmiseks, käsitleda lähteseisukohtades juurdepääsu kallasrajale, kajastada lautrikoha rajamist ja üldplaneeringus kajastatud kergliiklusteed ning loetleda kinnisasjad, kelle omanikke kaasatakse detailplaneeringu koostamisse.

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.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 20.03.2023 lepingu nr 2-7.7/62-1 huvitatud isikute 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 planeerimisseaduse § 77 lõike 1 ja 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kaunispe küla Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks, lautri rajamine, tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine ning Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringusse planeeringualale elamumaa juhtotstarbe määramine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 20,8 ha vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 2.

5. Mitte algetada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale nr 3.
6. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu algetamine 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