



OTSUS

Kuressaare

25. mai 2023 nr 1-3/48

Pahapilli küla Ranniku detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 15.02.2023 nr 5-2/1019-1) detailplaneeringu algatamiseks Pahapilli küla Ranniku katastriüksusel. Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse seadmine elamu/suvila ehitamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe muutmise elamumaaks ja ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeringuala suurus on ca 3,5 ha ja hõlmab Ranniku katastriüksust (katastritunnus 48301:006:0456, sihtotstarbe maatulundusmaa 100%, pindala 3,54 ha). Detailplaneeringu nimetus on Ranniku detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Ranniku katastriüksusel on ehitisregistri andmetel suvila (tegelikkuses endine kuulipilduja dzott), maakelder ja pukktuulik (säilinud tuuliku vundament). Lisaks on ebaseaduslikult püstitatud ehituskeeluvööndisse iglusaun. Ranniku katastriüksuse kõlvikuline koosseis on järgmine: 2 ha looduslik rohumaa, 0,34 ha metsamaa ja 1,2 ha muu maa.

Planeeringuala piirneb Merevaike (katastritunnus 48301:006:0207, 100% maatulundusmaa), Randla (katastritunnus 48301:006:0188, 100% elamumaa), Tänavaga (katastritunnus 48301:006:0208, 100% maatulundusmaa) ja Pahapilli-Ranna (katastritunnus 48301:006:0519, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega. Katastriüksuse kirdepoolsest küljelt on Varese sadama territooriumini ca 130 m. Planeeringualale ulatub geodeetilise märgi kaitsevöönd, veekogu kallastada, korduv üleujutusala, III kategooria kaitsealuste liikide ala ja ranna veekaitsevöönd. Planeeringuala on tervikuna Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndis.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult Varese ranna teelt mööda Uuela (katastritunnus 48301:006:0209), Tänavaga (katastritunnus 48301:006:0208) ja Pahapilli-Ranna (katastritunnus 48301:006:0519) katastriüksustel kulgevat mitteavalikku Panga-Varese teed.

B. Kehtiv üldplaneering

Alal kehtib Mustjala Vallavolikogu 29. aprilli 2011. a otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla külade üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Üldplaneeringus ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud, tegemist on maatulundusalaga. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.1.7 kohaselt võib maatulundusala vaadelda kui senist kasutamistotstarvet säilitavat ala. Sihtotstarvete määramine ja muutmise nendel aladel ei ole üldplaneeringu muutmise aluseks. Ehitamise aluseks nendel aladel on projekteerimistingimused, kui üldplaneering ei sätesta teisiti. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.1.6.1 kohaselt peab ehituse planeerimisel veekogude kallastele arvestama ranna ja kalda veekaitse-, piirangu- ja ehituskeelu

vöönditega ning uute hoonete rajamisel veekogude ranna- ja kaldaaladele tagama pääsu veekogu kallasrajale. Planeeringuala asub ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndis.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse muuta katastriüksuse sihtotstarvet osaliselt elamumaaks ja saada ehitusõigus elamu/suvila ja abihoonete ehitamiseks ranna ehituskeeluvööndisse.

Planeeringuala asub tervikuna Läänemere ranna ehituskeeluvööndis, kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3). Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lg 3). Seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise osas annab Keskkonnaamet pärast detailplaneeringu vastu võtmist (LKS § 40 lg 4 p 2) ehk siis detailplaneeringu menetluse käigus, kui on teada täpne planeeringulahendus. Seega detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt LKS § 40 lg 4 p 2.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas, mistõttu menetletakse Ranniku detailplaneeringut kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Maakatastri seadusest tulenevalt ei määrata katastriüksusele maatulundusmaa sihtotstarbega samaaegselt elamumaa sihtotstarvet. Samuti ei ole põhjendatud kogu katastriüksuse ulatuses elamumaa sihtotstarbe määramine. Maatulundusmaa sihtotstarve ei ole takistuseks elamu/suvila ja abihoonete ehitusõiguse taotlemiseks, seega elamumaa sihtotstarvet ei määrata.

Juurdepääs planeeringualale avalikult teelt puudub, tuleb tagada servituutidega.

Planeeringualal on ehisregistri andmete kohaselt suvila (tegelikkuses kuulipilduja dzott), maakelder ja pukktuulik (säilinud tuuliku vundament). Olemasoleva pukktuuliku taastamisel tuleks arvestada Keskkonnaameti seisukohaga. Eskiisjoonisel on välja toodud ajalooliselt paiknenud hoonestuse asukoht. Vallavalitusele teadaolevalt katastriüksusel kaardimaterjali alusel ajalooline talukoht puudub. Kavandatava hoonestuse asukoht on ajaloolise rannikuäärse tee ääres sarnaselt olemasolevate elamutega. Tegemist on olemasoleva küla laiendamisega. Ala on ajalooliselt olnud hoonestatud, inimtegevusest juba mõjutatud ning naaberkinnistutel asuvad elamud abihoonetega ca 50 m kaugusel. Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda ja ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud. Läbipääsu kallasrajal planeeritava tegevusega ei takistata.

Lisaks on ehituskeeluvööndisse ebaseaduslikult püstitatud iglusaun, mis on planeeringuga kavandatavast hoonestusalast eemal. Nimetatud ehis tuleb teiselaldada või likvideerida.

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 (edaspidi *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 Vallavolikogu on koostanud eelhindangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnoahtlikke 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 Vallavolikogu seisukohal, et Ranniku detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju, mistõttu pole vajalik algatada KSH-d.

Vallavalitsus edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ja planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 Keskkonnaametile (edaspidi *KeA*), Rahandusministeeriumile ja Päästeametile (edaspidi *PäA*) 29.03.2023 kirjaga nr 5-2/1965-1 otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA oma 26.04.2023 kirjas nr 6-5/23/6314-2 on seisukohal lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algamine planeeringu algatamise taotluse menetluses ei ole eeldatavalt vajalik. Samas ei nõustuta KSH eelhinnangus öelduga, et mõju kaitstavatele taimeliikidele ei esine. Taimeliikide kasvukoht võib hävida ka siis, kui sealne maakasutus muutub või näiteks tallamiskoormus suureneb. KeA märgib, et edaspidi tuleb planeeringulahendust välja töötades välistada negatiivsete mõjude kandumine sellele alale (nt maakasutuse muutus või intensiivne kasutus). Veel toob KeA välja, et pukktuuliku taastamise korral tuleb see ala lisada ka detailplaneeringusse ning vajaduse korral teha ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks. KeA seisukohast lähtuvalt on täiendatud KSH eelhinnangut.

Rahandusministeerium oma 24.04.2023 kirjas nr 15-3/2322-2 nõustub KSH eelhinnangu tulemusega ja on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning KSH ei ole põhjust algatada. Lisaks palub ta otsusesse lisada detailplaneeringu koostaja andmed ja detailplaneeringu koostamisel hinnata ehitiste seaduslikkust ning selgitada välja võimalik nõuete rikkumine, nende ulatus ja sellega kaasnev isikute õiguste riive. Rahandusministeeriumi seisukohad võetakse arvesse.

PäA ei esitanud 30 päeva jooksul ettepanekuid lähteseisukohtadele.

D. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavolikogu leiab, et detailplaneeringuga taotletav ehitusõigus sobitub piirkonda. 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 vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 08.05.2023 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/113-1 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 Kompro OÜ) 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 Pahapilli küla Ranniku detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu/suvila ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja kinnistusisese juurdepääsutee ulatuses.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Ranniku detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 3,5 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõtjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale 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