



## OTSUS

Kuressaare

21. juuni 2023 nr 1-3/53

### **Ninase küla Kadaka detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 01.02.2023 nr 5-2/621-1) detailplaneeringu algatamiseks Ninase küla Kadaka katastriüksusel. Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete ehitamiseks.

Planeeringuala suurus on ca 6 ha ja hõlmab Kadaka katastriüksust (katastritunnus 48301:001:0162, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 5,98 ha). Detailplaneeringu nimetus on Kadaka detailplaneering.

#### **A. Olemasolev olukord**

Alal puudub kehtiv detailplaneering ja olemasolev hoonestus. Kadaka katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 2,59 ha haritav maa, 1,18 ha looduslik rohumaa, 1,64 ha metsamaa ja 0,57 ha muu maa.

Planeeringuala piirneb Lautri (katastritunnus 48301:001:0199, 100% maatulundusmaa), Salme (katastritunnus 48301:001:0260, 100% maatulundusmaa) ja Hobustekivi (katastritunnus 48301:001:0068, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega, läänest piirneb planeeringuala Läänemerega. Planeeringualale ulatub veekogu kallasrada, ranna piiranguvöönd, ranna veekaitsevöönd, ranna ehituskeeluvöönd, korduv üleujutusala, Koorunõmme hoiuala ja sundvaldusega avalikku kasutusse määratud tee.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult Paaskivi teelt 4830155. Olemasolevat katastriüksust läbivad avalik Paaskivi tee 4830155, mitteavalikud Tagaranna-Jaha-Merise tee 4830159 ja Ninase panga tee 4830351.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringuala asub kehtiva Ninase poolsaare üldplaneeringu (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23. jaanuari 2004. a otsusega nr 7, edaspidi nimetatud üldplaneering) kohaselt kaitsehaljastuse maal (HK), suvilate maa/puhke haljasmaal (S/HM) ja puhke-haljasmaal (P/HM) ning osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. Kaitsemetsa alad (HK) ranna ja maantee vahelisel alal tuleb üldplaneeringu seletuskirja kohaselt säilitada, lubades ainult sanitaarraiet. Kaitsemetsa ala on ühtlasi ka ranna ehituskeeluvöönd. Seega HK alal ehitada ei ole võimalik. Ülejäänud ala on üldplaneeringu kohaselt osaliselt P/HM, mis on mõeldud loodusliku alana ja kuhu ehitamist ei ole ette nähtud ja osaliselt S/HM, kuhu on ette nähtud suvilate ehitusalad.

Kogu üldplaneeringu ala on üldplaneeringu seletuskirja ptk 4.2 kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Kehtestatud üldplaneeringu kaardi alusel on ranna ja kalda ehituskeeluvööndi laius merepiirist 200 m ja korduva üleujutusala piiri määratud ei ole. 01.04.2007 jõustunud looduskaitseaduse ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse muutmise seadusega määrati, et kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Seega soovitud hoonestus kavandatakse ranna ehituskeeluvööndi alale.

Detailplaneering on üldplaneeringuga juhtotstarbe osas kooskõlas. Kuna planeeritav hoonestus asub ranna ehituskeeluvööndis, tuleb vähendada ranna ehituskeeluvööndit, mistõttu tehakse Kadaka detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

### **C. Kaalutlused**

Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lõikest 2, kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringu koostamise kohustuse alaga, ning LKS § 40 lõike 3 ja lõike 4 punkti 2 alusel.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt sooviti saada P/HM alale kahte eraldi asetsevat hoonestusala ehitusõigusega elamu ja abihoonete ehitamiseks, milledest üks haritava maa keskele ja teine ca 100 m kaugusele tee äärde. P/HM ala on üldplaneeringuga mõeldud loodusliku alana, kuhu ehitamist ette nähtud ei ole. Tegemist on suures osas haritava maaga, mille säilitamise eesmärgil hoonestusalasid P/HM aladele lubatud ei ole. Seega tuleb hoonestusala kavandada üldplaneeringujärgsele S/HM alale, kuhu on ette nähtud suvilate ehitusalad.

Üldplaneeringu kehtestamise ajal ei olnud S/HM ala ehituskeeluvööndis. S/HM ala asub ehituskeeluvööndis peale looduskaitseaduse ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse muutmist, kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3). Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lg 3). Kuna vallavalitsus on seisukohal, et hoonetele sobilikum asukoht on üldplaneeringuga määratud suvilate maa juhtotstarbega alal, siis vallavalitsus küsis 09.02.2023 kirjaga nr 5-2/862-1 Keskkonnaametilt seisukohta elamu hoonestusala määramiseks ranna ehituskeeluvööndisse.

Keskkonnaamet oma 07.03.2023 kirjas nr 6-2/23/2785-2 on seisukohal, et ehitamine üldplaneeringus märgitud väikeelamute alal ei ole põhjendatud. See eeldab eespool kirjeldatud rannamänniku raadamist. Tegevus ei ole ranna kaitse eesmärkidega kooskõlas, kuna sellega kaasneb looduskoosluste kahjustamine, lisaks ei arvesta see ranna eripära, sest ajalooline asustus sellel alal puudub. Ranna ehituskeeluvööndi ulatuses võib hoonestamist kaaluda põllumaa (haritava maa kõlviku) osas. Nii saaks hoonestuse paigutada metsa serva (seda kahjustamata) ning sellisel juhul säiliks ka põllumaa võimalikult suure tervikliku alana.

Huvitatud isik esitas täiendatud eskiisi, mille alusel on kavandatava hoonestuse asukoht ehituskeeluvööndis põllumaa servas S/HM alal, seega tegevus vastab kehtivale üldplaneeringule. Hoonestus paikneb sarnasel joonel Ninase läänerannikul asuvate hoonetega. Juurdepääs planeeringualale on avalikult Paaskivi teelt 4830155.

Eelnevast tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda ja ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud. Läbipääsu kallasrajal planeeritava tegevusega ei takistata.

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. Kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, käsitletakse algatavat Kadaka detailplaneeringut LKS § 40 lg 4 p 2 alusel

üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna ja detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

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 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhindang. Vallavalitsus on koostatud eelhindangu (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 vallavalitsus seisukohal, et Kadaka detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada KSH-d.

Vallavalitsus edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ja planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 Keskkonnaametile (KeA), Rahandusministeeriumile (RaM) ja Päästeametile (PäA) 05.05.2023 kirjaga nr 5-2/2794-1 otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA on oma 12.05.2023 kirjas nr 6-2/23/2785-4 andnud seisukoha, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamine ei ole eeldatavalt vajalik, kuid palutakse täiendada KSH eelhindangut. Ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse osas võtab KeA seisukoha edaspidise menetluse käigus. Tuuakse välja, et puurkaevu ja -augu ehitusloa eelnõu tuleb kooskõlastada KeA-ga ja juhitakse tähelepanu, et puurkaev ning kanalisatsioonisüsteem tuleb rajada väljapoole ranna ehituskeeluvööndit või nende ehituskeeluvööndisse rajamisel peab rakenduma mõni LKS § 38 lõikes 4 nimetatud erand.

RaM oma 06.06.2023 kirjas nr 15-3/3236-2 märgib, et detailplaneeringu koostamine on vajalik ka looduskaitseaduse § 40 lõike 3 ja lõike 4 punkti 2 alusel. 2. RaM nõustub KSH eelhindangu tulemusega. Arvestades asjaolu, et planeeringuala piirneb Koorunõmme hoiualaga, palutakse vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

PäA ei esitanud 30 päeva jooksul ettepanekuid lähteseisukohtadele.

#### **D. Kokkuvõte**

Saaremaa Vallavalitsus 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 vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 05.06.2023 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/127-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus ([vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee), tel 452 5000), koostaja on Klotoid OÜ ([indrek@klotoid.ee](mailto:indrek@klotoid.ee), tel 372 508 4489) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu ([raekoda@saaremaavald.ee](mailto:raekoda@saaremaavald.ee), tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil [www.saaremaavald.ee](http://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 Ninase küla Kadaka detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja kinnistusisese juurdepääsutee ulatuses.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kadaka detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 6 ha vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõtjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale nr 3.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisega

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi  
volikogu esimees