



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie: 17.08.2023 nr 5-2/4439-1

Meie: 30.08.2023 nr 14-3/1935-1

Seisukoht Kavandi küla Mihkli II detailplaneeringu algatamise kohta

Saaremaa Vallavalitsus esitas 17.08.2023 kirjaga 5-2/4439-1 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile arvamuse avaldamiseks vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõikele 6 ning planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 81 lõikele 1 Saaremaa Vallavolikogu otsuse „Kavandi külas Mihkli II detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ eelnõu (edaspidi eelnõu) koos lisadega (planeeringuala joonis, lähteseisukohad, keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindang, detailplaneeringu algatamise taotlus koos eskiisjoonisega). Käesolevaga esitab Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma seisukoha ruumilise planeerimise korraldamise valdkonnast.

Planeeringuala suurus on 6,63 ha ning hõlmab Kavandi külas Mihkli katastriüksust (katastritunnus 55001:001:0578, sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Planeeringuala on osaliselt hoonestatud ning alal on kehtiv Mihkli detailplaneering (kehtestatud 15.02.2013). Olemasolevad hooned on ebaseaduslikud ning nende püstitamisel ei ole detailplaneeringuga määratud ehitusõigusega arvestatud. Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine tootmismaa krundiks ja maatulundusmaa krundiks, tootmishoonete, elamu, abihoonete ja tuulegeneraatorite püstitamiseks ehitusõiguse määramine ning olemasolevate ehitiste seadustamine.

Alal kehtib Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare rannaala osaüldplaneering (edaspidi üldplaneering). Vastavalt üldplaneeringu kaardile ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringuga määratud maksimaalset korruselisust 1,5 korrusest 3 korruseni ning hoonete minimaalset kaugust krundi piirist. Tulenevalt eelnevast on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ning detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgime järgmist.

1. Eelnõu lisa 2 „Detailplaneeringu lähteseisukohad“ peatükis 6 on kruntide hoonestusala määramisel seatud tingimuseks määrata ehitusõigusega ala ning väljapoole määratud ala tootmisega seotud hooneid püstitada ei ole lubatud. Märgime, et vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 2 tuleb detailplaneeringuga määrata hoonestusala ning vastavalt punktile 3 tuleb määrata ehitusõigus. Palume sõnastus viia vastavusse PlanS-le ning kogu detailplaneeringu algatamise materjalides kasutada seaduse mõisteid ja termineid.

2. Eelnõu lisa 3 „Kavandi külas Mihkli kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang“ peatükis 2 on välja toodud planeeritava tegevuse seotus teiste strateegiliste planeerimisdokumentidega, sh Saare maakonnaplaneeringuga 2030+. Palume peatükki täiendada ja tuua välja, kas planeeritav tegevus vastab maakonnaplaneeringuga seatud tingimustele.
3. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium nõustub KSH eelhindangu tulemusega ja on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning KSH-d ei ole põhjust algatada. 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 detailplaneeringu koostamise käigus võimalik määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Palume eeltoodust planeeringu koostamisel lähtuda.

Kuna planeeringu üheks eesmärgiks on mh ebaseaduslike ehitiste seadustamine, siis rõhutame täiendavalt järgmist. Olemasolevate ehitiste seadustamise otsustamisel, samuti selleks detailplaneeringu koostamisel, tuleb välja selgitada võimalik nõuete rikkumine, nende ulatus ja sellega kaasnev isikute õiguste riive. Seega tuleb välja selgitada, kas tegu on üksnes formaalsete nõuete rikkumisega (ehitise ehitamiseks puudus luba) või seonduvad ehitisega ka materiaalsed probleemid. Juhul, kui on otsustatud algatada detailplaneeringu koostamine, ei tohiks see jääda vaid formaalsuseks, mille ainuke eesmärk on juba olemasoleva olukorra seadustamine, vaid planeeringu koostamise käigus tuleb kaaluda erinevaid huve, sh hinnata, kas ebaseaduslikud ehitised võivad kahjustada teiste isikute ja avalikke huve, samuti tuleb hinnata ehitiste mõju ja selle ulatust keskkonnale.

PlanS § 127 lõike 1 ja 2 kohaselt koostatakse detailplaneering koostöös valitsusasutustega (sh ministeeriumidega), kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Koostamisse kaasatakse ka isikud ja asutused, kelle õiguseid või huve võib planeering puudutada. Tulenevalt Vabariigi Valitsuse seaduse § 65¹ lõikest 1 kuuluvad Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi valitsemisalasse mitmed valdkonnad, sh maakasutuspoliitika, ruumilise planeerimise korraldamine, jm. Selgitame, et käesolev seisukoht on esitatud ruumilise planeerimise valdkonnast lähtuvalt. Juhul, kui ministeerium omab märkuseid, mis puudutavad maakasutuspoliitikat või ministeeriumi valitsemisel oleva riigivaraga seotud küsimusi, esitab ministeerium need eraldi kirjaga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaia Sarnet
regionaalvaldkonna asekanstler

Katrin Kuusk
5817 0184 Katrin.Kuusk@agri.ee