



OTSUS

Kuressaare

26. oktoober 2023 nr 1-3/72

Kavandi külas Mihkli II detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 11.04.2023 nr 5-2/2349-1) detailplaneeringu algatamiseks Kavandi külas Mihkli katastriüksusel. Vastavalt esialgselt esitatud taotlusele sooviti Mihkli katastriüksusele ehitusõiguse seadmist elamu ja abihoonete ning tootmishoonete püstitamiseks. Vastavalt valla ettepanekule jagada katastriüksus planeeringuga tootmis- ja maatulundusmaaks esitati 02.06.2023 muudetud eskiislahendus ja seletuskiri. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine tootmis- ja maatulundusmaa kruntideks, tootmishoonete, elamu, kõrvalhoonete ja tuulegeneraatorite ehitusõiguse planeerimine ning olemasolevate ehitiste seadustamine ning selleks üldplaneeringu muutmine korruselisuse ja piirinaabrile lähemale kui 5 m ehitamise osas.

Detailplaneeringuala suurus on ca 6,63 ha ja see hõlmab Kavandi külas Mihkli katastriüksust (katastritunnus 55001:001:0578, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 6,63 ha). Detailplaneeringu nimetus on Mihkli II detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Osal katastriüksusest on kehtiv Mihkli kü detailplaneering (kehtestatud 15.02.2013), mille eesmärgiks on ehitusõiguse seadmine kahe elamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine. Katastriüksusel juba olevate ehitiste (elamu, kõrvalhooned ja rajatised) püstitamisel ei ole arvestatud kehtiva detailplaneeringuga, tegemist on ebaseaduslike ehitistega. Detailplaneeringut ei ole hakatud ellu viima. Ehitisregistrisse ei ole peale puurkaevu muid ehitisi kantud. Katastriüksusel on olemas elektriliitumine.

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on haritav maa 0,03 ha, looduslik rohumaa 1,96 ha, metsamaa 4,17 ha ja muu maa 0,47 ha. Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Karva-Mihkli (katastritunnus 55001:001:0577), Ansumardi (katastritunnus 55001:001:0396), Reinu (katastritunnus 55001:001:0063) ja Kannikese (katastritunnus 55001:001:0065) katastriüksustega. Juurdepääs planeeringualale on Kavandi-Kuuse (5500003) avalikult kasutatavalt teelt ja edasi üle Ansumardi (katastritunnus 55001:001:0396) ja Reinu (katastritunnus 55001:001:0063) katastriüksuste kulgeva eratee. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on katastriüksusel puurkaevu hooldusala ja elektripaigaldise kaitsevööndid.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osatüldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala põllualal, metsaalal ja juhtfunktsioonita alal.

Üldplaneeringu ptk 8 alusel on detailplaneeringu kohustus määratud kõigi uute tööstus- ja tootmishoonete ja -rajatiste ehitusprojekti koostamiseks ja püstitamiseks valla rannaalal. Tootmisala reserveerimise korral tuleks esmajärjekorras kasutusele võtta juba olemasolevad, endiste majandite keskuste suurehitised. Kuna Mihkli katastriüksusel soovitakse tootmismaad väljaspool reserveeritud alasid, on tegu detailplaneeringu kohustuse alaga.

Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal on, et elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine, uute elamute ehitamisel tuleks võimaluse korral eelistada ajaloolisi talukohti ning soovitav on arvestada vanade kinnistute piiridega. Kui planeeritav ehitus või grupiline ehitus on erinev ajaloolisest, tuleb seda teha detailplaneeringu kaudu.

Üldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal on elamute ehitustingimustena määratud järgnevad punktid: minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m²; minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel; edaspidi vältida selliste olukordade teket; maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3; hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast; hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m²; piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m; järgida eesti talurahva arhitektuuri.

Üldplaneeringut täiendavate punktidenä on toodud: 1) Kavandi küla Mihkli katastriüksuse ehitusealuse pinna maksimaalne suurus on eluhoonel kuni 500 m² ning kõrval- ja abihoonetel maksimaalselt kuni 360 m² (*muudetud Orissaare Vallavolikogu 15.02.2013 otsusega nr 165*); 2) Kavandi küla Mihkli katastriüksuse hoonete maksimaalne kõrgus kuni 10 m (*muudetud Orissaare Vallavolikogu 15.02.2013 otsusega nr 165*). Eelpool toodust on juba kehtiva üldplaneeringuga muudetud Mihkli katastriüksuse ulatuses ehitusõigust. Siiski soovitakse lisaks Mihkli katastriüksusel muuta korruselisust suuremaks, seega selles osas on tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Vastavalt üldplaneeringule võib maatulundusmaale ilma detailplaneeringuta ehitada ühe elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet. Maatulundusmaad peab saama kasutada maast tulu saamise eesmärgil (põllundus, turismitalud, metsandus). Elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%.

Üldplaneeringu ptk-s 9.1 on toodud, et kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m, kui selle osaüldplaneeringuga või valla ehitusmäärusega pole määratud teisiti. Kuna Mihkli katastriüksusel soovitakse ehitada piirile lähemale kui 5 m on tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mis on põhjendatud vaid naaberkinnistu omaniku nõusolekul.

C. Kaalutlused

Detailplaneering algatatakse planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lg 2 alusel, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringust tulenevalt tuleb detailplaneering koostada, kui soovitakse tööstus- ja tootmishoonete ja -rajatiste ehitusprojekti koostamist ja püstitamist valla rannaalal. Käesoleval juhul soovitakse moodustada tootmismaa krunti, millele püstitada tootmishooneid.

Planeeringuala tootmismaa krundile soovitakse püstitada tootmishooneid maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 900 m². Tootmishoonete (laut ja linnumaja) rajamisele üldplaneering piiranguid ei sea. Selles osas võib pidada detailplaneeringut üldplaneeringuga kooskõlas olevaks.

Üldplaneeringu kohaselt planeeringualale juhtfunktsiooni määratud ei ole. Tegemist on põllu-, metsa- ja juhtfunktsioonita alaga. Üldplaneeringuga on suurendatud Mihkli katastriüksuse elu-, kõrval- ja abihoonete ehitusealust pinda ning hoonete maksimaalset kõrgust. Eelnimetatud osas on kavandatav tegevus kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse maatulundusmaa krundile ühte elamut ja 7 abihoonet. Algatamise taotluses ei ole täpsustatud, kas tegu on ehitusloakohustuslike ehitistega. Üldplaneeringu kohaselt võib maatulundusmaale detailplaneeringuta ehitada ühe elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet. Võttes arvesse lähipiirkonna hoonestust, on vallavolikogu seisukohal, et maatulundusmaa sihtotstarbega krundile on vastavalt üldplaneeringule võimalik ehitada üks elamu ja sinna juurde kuni 5 ehitusloakohustuslikku abihoonet ja üldplaneeringu muutmine selles osas põhjendatud ei ole.

Mihkli katastriüksusele on ehitatud seadustamata abihooone piirinaabrile lähemale kui 5 m, mis on kehtiva üldplaneeringuga vastuolus. Üldplaneeringu alusel ei tohi kinnistu piirile ehitada lähemale kui 5 m. Antud juhul kasutatakse olemasolevat abihoonet Mihkli katastriüksuse ja naaberkatastriüksuse Reinu majandamiseks. Detailplaneering on kinnistu piirile lähemale ehitamise osas üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu ajal kehtinud ehitusmääruse järgi ei olnud naaberkinnistule lähemale kui 4 meetrit ehitamine lubatud. Praegu kehtiva ehitusseadustiku kohaselt ei ole selliseid piiranguid enam seatud. Seetõttu leiab vallavolikogu, et üldplaneeringu muutmine on põhjendatud vaid naaberkinnistu omaniku nõusolekul. Lähtuvalt eeltoodust on detailplaneeringu algatamine vajalik ka PlanS § 142 lg 2 alusel, mille kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Üldplaneeringu kohaselt on lubatud hoonete maksimaalne korruselisus 1,5, mida praegusel ajal loetakse 2 korruseks. Üldplaneeringuga on Mihkli katastriüksuse osas lubatud suurimaks hoonete kõrguseks määratud 10 meetrit. Tavapäraselt võib 10 meetrise hoone korruselisus olla ka 3. Seega, kui varasemalt on kaalutletud ja põhjendatud hoonete lubatud kõrguseks 10 meetrit, siis leiab vallavolikogu, et 3-korruselise elamu püstitamine krundile on lubatud, kui kolmas korrus kavandatakse katusekorruseks ning kui ei ületa üldplaneeringuga lubatud hoone kõrgust. PlanS § 126 lg 1 p 3 toob välja, et detailplaneeringu ülesandeks on ka krundi ehitusõiguse määramine. Sama seaduse § 126 lg 4 sätestab, et ehitusõigusega määratakse krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind; hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus; asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus. Seega ei ole korruselisuse määramine detailplaneeringu ülesandeks. Kuna aga üldplaneeringus on maksimaalne korruselisus määratud, on detailplaneering hoonete korruse muutmise osas üldplaneeringut muutev.

Vastavalt algatamise taotlusele ja hilisematele täpsustustele planeeritakse maatulundusmaa krundile kuni kolm tuulegeneraatorit koguvõimsusega kuni 15 kW ja tüübilt vertikaalsed, mis on klassikalistest tuulegeneraatoritest oluliselt vaiksemad, seetõttu ei ole oodata, et nende mõju ulatuks kaugemale. Ümbruskonnas ei ole teisi müraallikaid, millega koosmõjus võiks tekkida oluline mürahäiring. Planeeringuga kavandatuga ei ole ette näha ka olulist vibratsiooni, valgussoojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Olulise visuaalse mõjuga aspekti antud planeeringuga ei kavandata, kuna majapidamise tarbeks kasutatavate generaatorite kõrgus ei ületa 20 meetrit maapinnast (koos alusehitistega). Tuulegeneraatorid tuleb kavandada selliselt, et olulised visuaalsed mõjud ei ulatuks naaberkinnistul asuva elamuni (kaugusega ca 170 m), sama on ka varjutuse mõjuga. Kuni tuulikute rajamisega kaasnevad visuaalse, müra ning varjutusega seotud mõjud jäävad kinnistu piiridesse, ei ole tegemist oluliste mõjudega. Kui mõjud ulatuvad kinnistu piirist välja, on oluline ka naaberkinnistute omanike nõusolek projekti elluviimisel.

Üldplaneeringu seletuskirja ptk 9.2 toob välja, et tehnovõrke haldavaid ametkondi tuleb teadvustada maastiku väärtustest ja juhtida tähelepanu sellele, et erinevad õhuliinid, elektripaigaldised, radari- ja mobiilimastid ning tuulegeneraatorid risustavad vale asukoha valikul maastikku ning uute liinide rajamisel tuleb soovitada vanade liinikorridoridega arvestamist. Tegu on hoovialal oleva tuulegeneraatoritega, mis ei mõjuta maastikuvaateid.

Üldplaneering tuulegeneraatorite paigaldamist põhjalikult ei käsitle ja nende paigaldamist ei keelusta, järelkult on detailplaneering selles osas üldplaneeringuga kooskõlas.

Üldplaneeringu kohaselt on minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m. Lähim elamu asub Mihkli katastriüksuse piirist ca 55 m kaugusel ja Mihkli planeeritavast elamu hoonestusalast ca 140 m kaugusel. Planeeritav tegevus elamute 100 m vahekauguse osas on kooskõlas üldplaneeringuga.

Algatatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata *KeHJS* § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. *KeHJS* § 33 lg 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering *PlanS* § 142 lg 1 p 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati keskkonnamõju strateegiline eelhinnang. Saaremaa vald on koostatud eelhinnangu (käesoleva 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. Keskkonnamõju eelhinnangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Samuti puudub eeldatavasti mõju kaitstavatele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Mihkli II detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Vallavalitsus edastas vastavalt *KeHJS* § 33 lg 6, *PlanS* § 81 lg 1 ja § 127 lg 2 Keskkonnaametile (KeA), Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM), Päästeametile (PäA), Elektrilevi OÜ-le 17.08.2023 kirjaga nr 5-2/4439-1 ja piirinaabri Reinu (katastritunnus 55001:001:0063) katastriüksuse omanikule 17.08.2023 kirjaga nr 5-2/4438-1 algatamise materjalid ning otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA on oma 01.09.2023 kirjas nr 5-2/4439-3 seisukohal, et KSH algatamine ei ole esitatud informatsiooni alusel vajalik ja keskkonnatingimustega on võimalik arvestada *PlanS* § 126 lg 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus. Samuti soovitakse KeA kaasatavatest asutustest eemaldada.

ReM on oma 31.08.2023 kirjas nr 5-2/4439-2 andnud sisendi eelnõu lisade täiendamiseks ja lisaks on välja toodud, et olemasolevate ehitiste seadustamise otsustamisel, samuti selleks detailplaneeringu koostamisel, tuleb välja selgitada võimalik nõuete rikkumine, nende ulatus ja sellega kaasnev isikute õiguste riive. Eelnõu lisasid on ReM sisendi alusel täiendatud.

PäA ja Elektrilevi OÜ ei esitanud 30 päeva jooksul ettepanekuid lähteseisukohtadele.

Reinu katastriüksuse omanik on oma 14.09.2023 kirjas nr 5-2/4438-2 andnud nõusoleku enda katastriüksuse piirile lähemale kui 5 meetrit ehitada.

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 vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 09.05.2023 kirjaga nr 5-2/2850-1, 07.07.2023 kirjaga nr 5-2/3919-1 ja 05.10.2023 kirjaga nr 5-25351-1.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 22.09.2023 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/196-1 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 Klotoid OÜ (klotoid@klotoid.ee, tel 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, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Kavandi külas Mihkli II detailplaneering, mille eesmärk on katastriüksuse jagamine tootmis- ja maatulundusmaa kruntideks, tootmishoonete, elamu, kõrvalhoonete ja tuulegeneraatorite ehitusõiguse planeerimine ning olemasolevate ehitiste seadustamine ning selleks üldplaneeringu muutmine korruselisuse ja piirinaabrile lähemale kui 5 m ehitamise osas.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Mihkli II detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 6,63 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale 3.
6. Otsus jõustub teatavastegemisega.

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