



OTSUS

Kuressaare

30.08.2024 nr 1-3/43

Vaigu külas Tõnu detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 10.01.2024 nr 5-2/181-1) detailplaneeringu algatamiseks Vaigu külas Tõnu katastriüksusel (katastritunnus 30101:001:0135, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 11 511 m²). Planeeringuala suurus on ca 1,2 ha, planeeringuala on toodud otsuse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Tõnu detailplaneering.

Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine elamute ning kõrval- ja abihoonete rajamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering. Ehitisregistri andmetel on katastriüksus hoonestamata, kuid katastriüksus on olnud ajalooliselt hoonestatud. Hoonete varemed asuvad maaüksuse idaservas ja edelanurgas. Idanurgas asub ebaseaduslikult püstitatud terrassiga saun ja välikäimla. Algatamise taotluse kohaselt viivad ajalooliste vundamentide juurde heas korras olemasolevad pinnasteed. Planeeringualale on juurdepääs avalikult Veere-Vaigu-Rannaküla teelt. Katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 297 m² looduslik rohumaad, 10 478 m² metsamaad ja 736 m² muu maa. Planeeringuala piirneb elamumaa sihtotstarbega Jaani (katastritunnus 30101:001:0117) ja Tohtri (katastritunnus 30101:001:0134) katastriüksustega, munitsipaalteega ja ida poolt merega. Planeeringualale ulatuvad elektripaigaldise kaitsevöönd, veekaitsevöönd, kallasrada, puurkaevu hooldusala ning planeeringuala asub tervikuna ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kihelkonna valla üldplaneering (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26. mai 2010. a otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutusplaanile asub planeeringuala põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.12 on põllu- ja metsamajandusmaana ehk maatulundusmaana määratletud suurem osa valla territooriumist ning arendustegevusel tuleb järgida punktis 4.2.2 toodud elamute arendamispõhimõtteid ja –tingimusi hajaasustuses ja punktides 9, 10 ja 11 toodud maade arendamise põhimõtteid ja tingimusi. Ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha. Kihelkonna valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algses kohas. Metsas või poollooduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuemaa või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast. Uushoonestus ei tohi häirida vaateid merelt või merele.

Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb planeeringualale pärandkoosluse ala, ranna ehituskeelu ja piiranguvöönd ja rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 4.2.2 on

välja toodud, et kui ehitusõigust taotleval alal kattub osaliselt või täielikult inventeeritud poollooduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See on vajalik hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil, mis vähendab võimalust rangelt kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused.

Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks on üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11 välja toodud, et mere ranna ja jõgede ning ojade kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskosklused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju – olulisim argument ehituskeeluvööndit vähendada on olemasolev või ajalooline asustus. Rohelise võrgustiku aladel tuleb eelistada ajalooliste asustusalaade taaskasutust või mõningast laiendamist. Leevendava meetmena tuleb elamumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu ja -kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või maaomandist. Rohelise võrgustiku aladel on lubatud üksiku eluasemekoha rajamine katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha, kusjuures metsaga kaetud aladel tuleb vähemalt 90% alast jätta metsamaaks.

Üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist üleujutatava alaga.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse kahe elamu ja abihoonete ehitamist ajalooliselt hoonestatud aladele, kuid planeeringuala asub ranna ehituskeeluvööndis. Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lõike 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb *LKS* § 40 lõike 4 punktist 2, mille kohaselt ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja planeerimiseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, käsitletakse algatavat detailplaneeringut *LKS* § 40 lõike 4 punkti 2 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.

Katastriüksusel on olnud ajalooliselt kaks hoonestatud ala ning säilinud on hoonete varemed. Planeeringuala jääb kahe elamuga hoonestatud katastriüksuse vahele. Katastriüksusele on juurdepääs avalikult kasutatavalt munitsipaalteelt. Kavandatav tegevus on vastavuses üldplaneeringus toodud tingimustega. Planeeritav hoonestus sobitub piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Saaremaa Vallavolikogu taunib ebaseaduslikku ehitustegevust ranna ehituskeeluvööndis ja märgib, et kinnistu omanik ei saa igal juhul eeldada ebaseaduslikult kavandatud hoonete ja rajatiste seadustamise võimalikkust. Praegusel juhul leiab Saaremaa Vallavolikogu, et planeeringualal ebaseaduslikult püstitatud hoonete ja rajatiste seadustamine ei kahjusta teiste isikute huve, kuna tegemist on ajaloolise talukohaga, kuhu ehitamine on tavapäraselt lubatud, kuna üldplaneeringuga soositakse elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algses kohas.

Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa Vallavolikogu, et üldplaneeringu muutmise ranna ehituskeeluvööndi osas on põhjendatud.

Saaremaa Vallavalitsus küsis 10.01.2024 kirjaga nr 5-2/183-1 Keskkonnaameti seisukohta detailplaneeringu algatamise suhtes. Keskkonnaamet oma 26.01.2024 kirjaga nr 6-2/24/584-2 tõi välja järgneva (toodud kokkuvõtvalt kursiivis):

Tõnu kinnistu ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel on Tõnu kinnistul osaliselt inventeeritud loodusdirektiivi elupaigatiüpidest lood (6280) ja hästi säilinud loometsad (9010*).*

Arvestades loodusliku koosluse olemasolu kogu Tõnu kinnistu ulatuses, on ehitustegevus vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega, mistõttu peab Keskkonnaamet detailplaneeringu koostamist ehituskeeluvööndi vähendamiseks perspektiivituks.

Huvitatud isikud esitasid 18.03.2024 e-kirjaga (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 18.03.2024 nr 5-2/1545-1) Keskkonnaametile omapoolsed selgitused ja põhjendused detailplaneeringu algatamise osas ning kinnitasid vallavalitsusele, et detailplaneeringu koostamisega soovitakse siiski alustada. Seda põhjusel, et detailplaneeringu algatamise faasis ei ole kõik asjaolud veel teada ja Keskkonnaameti seisukoht ei ole lõplik, kuna Keskkonnaamet teeb ranna ehituskeeluvööndi vähendamise otsuse peale detailplaneeringu vastuvõtmist. Eeltoodu kohaselt on vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringu algatamine on põhjendatud.

Algatatava 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 eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati *KSH* eelhinnang. Saaremaa Vallavolikogu on koostatud eelhinnangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnamõju tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa 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.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Tõnu detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada *KSH*-d.

Vallavalitsus edastas vastavalt *KeHJS* § 33 lõikele 6 ning *PlanS* § 81 lõikele 1 ja § 142 lõikele 6 Keskkonnaametile, Päästeametile ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile 31.05.2024 kirjaga nr 5-2/3059-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

Keskkonnaamet 25.06.2024 kirjaga nr 6-2/24/584-7 on seisukohal, et menetletava Tõnu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju *KeHJS* § 2² mõistes ning *KSH* algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel. Lisaks juhib Keskkonnaamet tähelepanu järgnevale (toodud kokkuvõtvalt kursiivis):

1) KSH eelhinnangus on välja toodud, et planeeritud ehitustegevus on kavandatud ainult vanade vundamentide (varede) asukohas ja seega ehitustegevus ei mõjutaks oluliselt sealsete elupaigatüüpide olukorda. Keskkonnaamet on oma 16.04.2024 kirjas nr 6-2/24/584-5 välja toonud, et paikvaatlusel tuvastas Keskkonnaamet vundamendid, kuid detailplaneeringuga kavandatakse hooneid, mis on võrreldes varasemaga teise mahuga ning kavandatud hooned ei kattu vundamentide piiridega (olemasolevad vundamendid on tuvastatud väiksema pindalaga). Lisaks on antud vundamendid vähesäilinud ning põhikaardilt nähtub, et ala on muutunud looduslikuks.

2) Algatatava detailplaneeringu üheks eesmärgiks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Ehituskeeluvööndit on erandkorras võimalik suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid

erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul ning peab olema kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega. Ehituskeeluvööndi vähendamise üle otsustamine on pikk ja kaalutlemist nõudev protsess, mis nõuab mitmete erinevate asjaolude uurimist. Keskkonnaamet ei anna käesolevas kirjas seisukohta ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta.

Päästeametil 17.06.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/3423-2 ettepanekud ja vastuväited puuduvad.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 27.06.2024 kirjas nr 14-3/2658-1 on seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik, kuid rõhutab, et planeeringulahenduse koostamisel tuleb arvestada PlanS-s sätestatud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtetega. Märgeb, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid. Vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 on võimalik detailplaneeringuga seada keskkonnatingimusi tagavad nõuded. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium toob lisaks välja järgneva (toodud kokkuvõtvalt kursiivis):

1) Eelhinnangust on välja toodud, et planeeringuala jääb Saare maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud 2018) kohaselt väärtusliku maastiku ja rohevõrgustiku alale. Märgime, et maakonnaplaneeringu kohaselt ei jää Tõnu katastriüksus väärtuslikule maastikule. Palutakse vastavust kõrgema astme strateegiliste dokumentidega käsitleda selgelt ja terviklikult ühes peatükis ja parandada lahendus väärtusliku maastiku osas.

2) Eelhinnangu punktis 2. „Planeeringuala kitsendused ja kommunikatsioonid“ on välja toodud, et kinnistust idas asub Tagamõisa hoiuala. Tuua üheselt selgelt välja, et Tagamõisa hoiuala kuulub ühtlasi Natura 2000 linnu ja loodusalade võrgustikku.

3) Detailplaneeringus käsitleda kallasrajale juurdepääsu tagamist piirkonnas ning vajadusel kavandada täiendav juurdepääs.

4) Kõrgema tasandi planeeringuga terviklikult kujundatud rohevõrgustiku tõhusust ei tohi ohtu seada selle tikkhaaval muutmisega detailplaneeringu tasandil. Seega juhul, kui arendust kavandatakse rohevõrgustikku, tuleb omavalitsusel hinnata ja põhjendada nii konkreetse detailplaneeringuga kaasnevat mõju rohevõrgustiku toimimisele kui ka koosmõju juba varem kehtestatud detailplaneeringutega, mis rohevõrgustikku mõjutavad. Põhjalikult tuleb hinnata planeeringu koostamisel kavandatava tegevuse mõju rohevõrgustikule ja tagada selle toimimine.

Asutuste seisukohtade alusel on käesolevat otsust täiendatud.

D. Kokkuvõte

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal on täiendavalt vajalik tellida botaaniline inventuur, selgitamaks välja, kas planeeringualal kavandatava juurdepääsutee ja hoonestusala ulatuses leidub kaitstavaid taimeliike. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 07.02.2024 kirjaga nr 5-2/181-2, 05.04.2024 kirjaga nr 5-2/1545-2 ja 28.06.2024 kirjaga nr 5-2181-3.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 12.08.2024 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/176-1 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 (info@kompro.ee, tel 453 3237) 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, § 128 lõike 1 ja § 142 lõike 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Vaigu külas Tõnu detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine kahe elamu ning abihoonete ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Tõnu detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,2 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 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