

SELETUSKIRI

Saaremaa Vallavolikogu otsuse „Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“ eelnõu juurde

1. Õigusakti vastuvõtmise põhjendused

1.1. Olemasolev olukord

Detailplaneeringu ala hõlmab Tagaranna külas Uuekõrtsi-Tõnsu katastriüksust (katastriüksuse tunnus 48301:001:0120, pindala 5,77 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Planeeringualaga piirnevad järgmised katastriüksused: Ranna (48301:001:0109, 100% maatulundusmaa, ehitisregistri andmetel on katastriüksusel suvemaja), Ninasoo (48301:001:0300, 100% maatulundusmaa, ehitisregistri andmetel on katastriüksusel 2-korruline 8 korteriga elamu, tegemist on endise piirivalvekordoni alaga), Kipri (48301:001:0327, 100% maatulundusmaa, ehitisregistri andmetel on katastriüksusel üksikelamu, garaaž ja paadikuur) ja Pärna (48301:001:0132, 100% maatulundusmaa). Planeeringuala piirneb Küdema lahega.

1.2. Kehtiv üldplaneering

Planeeringuala asub Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004. a otsusega nr 7 kehtestatud Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneeringu (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) kohaselt kaitsehaljastuse alal ja suvilate/puhkehaljasmaa alal. Üldplaneeringu seletuskirja pt 4.3 sätestab vaid, et kaitsemetsa alad ranna ja maantee vahelisel alal, samuti poolsaare keskosas tuleb säilitada, lubades ainult sanitaarraiet. Üldplaneeringu seletuskiri ei täpsusta, mis on kaitsemetsa või kaitsehaljastuse ala eesmärk. Saaremaa Vallavalitsusele teadaolevalt on Uuekõrtsi-Tõnsu katastriüksusel olev mets sinna istutatud, mistõttu leiame, et tegemist ei ole suure loodusväärtusega metsaga, mida peaks täies ulatuses säilitama ning vältima igasugust inimõju. Detailplaneeringu lahendusega ja edasise ehitustegevuse käigus on võimalik määrata, et olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada ning raadata on lubatud ainult planeeritavate hoonete alune pind. Üldplaneering sätestab, et suvila või elamu ehituseks võib lageraiet teostada maksimaalselt 30x30 meetri suurusel alal, kuid detailplaneeringu lähteseisukohtades pidas Saaremaa Vallavalitsus vajalikuks määrata, et raadata võib ainult hoonete alla jääva ala. Ninase panga tee ja mere vahel olev mets säilitatakse. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa Vallavalitsus, et Uuekõrtsi-Tõnsu katastriüksusele elamute planeerimine ning seega üldplaneeringu juhtotstarbe muutmine väikeelamu maaks on sobilik. Üldplaneeringuga ei ole Uuekõrtsi-Tõnsu katastriüksuse osas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Tulenevalt eelnevast on käesolev detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 ja looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt vastuolus üldplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. PlanS § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust, koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. PlanS § 77 lõike 1 kohaselt algatab üldplaneeringu kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega, § 86 lõike 1 kohaselt teeb üldplaneeringu vastuvõtmise otsuse kohaliku omavalitsuse volikogu ning PlanS § 91 lõike 1 kohaselt kehtestab üldplaneeringu kohaliku omavalitsuse volikogu otsusega. Seega ka üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus.

1.3. Kehtiv detailplaneering

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

1.4. Planeeringu lahendusettepanek

Detailplaneeringu eesmärgiks on Uuekõrtsi-Tõnsu katastriüksuse jagamine 7 elamumaa krundiks, maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse andmine elamute ja abihoonete ehitamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja – rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringuala suurus on u 6 ha ning detailplaneeringu nimetus on Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneering, kuna Mustjala Vallavolikogu 30.01.2009 otsusega nr 1 on kehtestatud Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneering (Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ töö nr T-124-07), mis hõlmas Uuekõrtsi-Tõnsu katastriüksust tunnusega 71401:001:0434.

Detailplaneeringu algatamine on vajalik PlanS § 126 lõike 1 punktist 16 ja looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punktist 2 tulenevalt.

Alale on juurdepääs Ninase panga tee (4830351) ja Tagaranna-Jaha-Merise tee (4830159) kaudu. Täpsem krundijaotus, võimalik ehitusõigus, tehnovõrkude ja -rajatiste lahendus ning liikluskeem lahendatakse detailplaneeringuga.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse tavalisest veepiirist kuni Ninase panga teeni. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks on vajalik looduskaitseaduse § 40 lõikest 3 tulenevalt Keskkonnaameti nõusolek.

1.5. Detailplaneeringu eskiisi menetlus

Huvitatud isik esitas katastriüksuse omanike volituse alusel 04.05.2018 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse Uuekõrtsi-Tõnsu katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 04.05.2018 kirja nr 5-2/2868-1 all).

Detailplaneeringu algatamise taotlus koos eskiislahendusega vaadati läbi Saaremaa Vallavalitsuse ehitus- ja planeerimisosakonna poolt.

Saaremaa Vallavalitsus analüüsis detailplaneeringu taotlusega soovitud maakasutuse sihtotstarbe muutmist ja elamuala sobivust planeeringuala ümbruskonda. Ajalooliselt ei ole Uuekõrtsi-Tõnsu katastriüksusel hoonestust olnud, kuid Uuekõrtsi-Tõnsu katastriüksusest läänepool asuval Ranna katastriüksusel (katastriüksuse tunnus 48301:001:0109) on ehitisregistri andmetel suvila, ning idapool oleval Pärna katastriüksusel (katastriüksuse tunnus 48301:001:0132) on ehituskeeluvööndit üldplaneeringuga vähendatud. Järgmisest, Kolli katastriüksusest (48301:001:0076, ehitisregistri andmetel on seal suvila) alates on juba Tagaranna küla hoonestus. Vaatetorni katastriüksus (48301:001:0499) on samuti hoonestatud.

Saaremaa Vallavalitsus leiab, et seni maatulundusmaa sihtotstarbega alale elamumaa sihtotstarbe ning elamute planeerimine sisuliselt olemasolevate hoonete vahele sobib Tagaranna küla miljösse.

Vastavalt PlanS 128 lõikele 4 pikendas Saaremaa Vallavalitsus 21.05.2018 kirjaga nr 5-2/2868-2 detailplaneeringu algatamist 90 päevani selle algatamise taotluse saamisest arvates, kuna vastavalt PlanS § 142 lõikele 6 tuleb koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

11.09.2018 on sõlmitud kolmepoolne haldusleping Saaremaa Vallavalitsuse, huvitatud isiku ja OÜ Kuressaare Kommunaalprojekt (detailplaneeringu koostaja) vahel.

1.6. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamisel koostada keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang ning kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust.

Saaremaa Vallavalitsus on koostatud eelhinnangu (käesoleva korralduse Lisa 3) põhjal seisukohal, et detailplaneeringuga kavandataval tegevusel ei ole eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilise hindamist ei ole vaja algatada, kuna:

- 1) mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda vaid olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kasutatavate mehhanismidega või kemikaalide/kütuste kasutamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette;
- 2) käesoleva detailplaneeringu raames ei kavandata tegevusi, mis mõjutaksid otseselt ja oluliselt maavarade kasutamist;
- 3) kumulatiivset mõju planeeringu elluviimisega ei kaasne ning õhusaaste osas piirkonna taluvust ei ületata;
- 4) planeeringuga kavandatav tegevus ei suurenda märkimisväärselt jäätmeteket;
- 5) uue hoonestuse rajamise tagajärjel müratase piirkonnas, välja arvatud ehitustööde käigus, märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal pole ette näha püsiva vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist;
- 6) planeeritava tegevuse iseloomu arvestades eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku aladele puudub või on pigem positiivne, kui alal leiduvaid poollooduslikke kooslusi uuesti hooldama hakatakse.

Saaremaa Vallavalitsus edastas vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi nimetatud *KeHJS*) § 33 lõikele 6 Keskkonnaametile 06.06.2018 kirjaga nr 5-2/3809-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet oma 02.07.2018 kirjas nr 6-5/18/9629-2 oli seisukohal, et eelhinnangut tuleb täiendada Natura eelhinnanguga, analüüsida täiendavalt rohevõrgustiku toimimist ning lisaks tuleb põhjalikumalt kaaluda üldplaneeringuga määratud kaitsemetsa hoonestamise lubamist. Saaremaa Vallavalitsus täiendas Keskkonnaameti kirjas toodud märkuste alusel eelhinnangut ja käesoleva otsuse eelnõud ning saatis need 02.08.2018 kirjaga nr 5-2/5078-1 Keskkonnaametile seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet oma 30.08.2018 kirjaga nr 6-5/18/12942-2 oli seisukohal, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilise hindamise võib jätta algatamata. Keskkonnamõju strateegilise eelhindamise tulemusel jõudis Saaremaa Vallavalitsus järeldusele, et kavandatava tegevuse elluviimisel puudub oluline keskkonnamõju ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamiseks puudub vajadus.

2. Milliste õigusaktidega on küsimus reguleeritud

Vastavalt PlanS 142 lõikele 2 kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse kaalumist reguleerib keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus.

3. Milliseid valla õigusakte on vaja kehtetuks tunnistada või muuta antud õigusakti vastuvõtmisel

Õigusakti vastuvõtmisega ei ole vaja õigusakte kehtetuks tunnistada. Detailplaneeringu kehtestamisega muudetakse Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7 kehtestatud Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneeringut.

4. Õigusakti vastuvõtmisest tulenevad kulutused ja nende katteallikad

Õigusakti vastuvõtmisega ei kaasne kulusid.

Eelnõu on kavandatud menetleda volikogus ühel lugemisel.

Eelnõu esitaja: valitsus

Eelnõu kuupäev: 11.09.2018

Eelnõu ja seletuskirja koostas: planeeringuspetsialist Kätlin Kallas

Ettekandja: abivallavanem Mart Mäeker

