



Kuressaare

20.11.2018 nr 2-3/1427

### **Ninase külas Lambakivi detailplaneeringu algatamine**

Saaremaa Vallavalitsusele on 04.10.2018 esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks Ninase külas Lambakivi katastriüksusel (katastritunnus 48301:001:0152, pindala 2,56 ha, sihtotstarve maatulundusmaa 100%). Detailplaneeringu eesmärgiks on planeeringuala jagamine elamumaa kruntideks ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine ühepereelamute ja abihoonete rajamiseks. Lisaks antakse põhimõtteline lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, liikluskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse detailplaneeringuga moodustada 5 elamumaa krunti suurusega 5000-5600 m<sup>2</sup>. Planeeringuala suurus on 2,56 ha.

Planeeringualal on Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7 kehtestatud Mustjala valla Ninase poolsaare osa-üldplaneering (edaspidi nimetatud üldplaneering), millega on kogu üldplaneeringu ala määratletud tervikuna detailplaneeringu kohustusega alana. Seega on detailplaneeringu koostamine vajalik planeerimisseaduse § 125 lg 2 alusel.

Planeeringualal on üldplaneeringu kohaselt Läänemere ranna ehituskeeluvöönd kuni Tõlli-Mustjala-Tagaranna maanteeeni ja Lambakivi katastriüksus asub seega väljaspool Läänemere ranna ehituskeeluvööndit.

Maakasutuse juhtotstarbeks planeeringualal on üldplaneeringus määratud osaliselt väikeelamute maa/puhkehaljasmaa (tähis EV/HM) ning kaitsehaljastuse ala (tähis HK). Detailplaneeringu algatamise taotluses ei ole arvestatud üldplaneeringu kohase maakasutuse jaotusega st elamumaa krundid on kavandatud ka kaitsehaljastuse (HK) alale. Kuivõrd üldplaneeringus on sisustamata kaitsehaljastuse ala (kui maakasutuse juhtotstarve) mõiste ning antud asukohas hõlmab kaitsehaljastuse ala osaliselt Rööna, Seebi, Lambakivi, Uuemaa, Poltsina, Põdra ja Kiuna kinnistuid ning täielikult hõlmab Laagri ja Metsa kinnistuid, leiab Saaremaa Vallavalitsus, et kaitsehaljastuse ala osas ei ole muutus tervikuna ulatuslik. Samasugust käsitlust toetab ka Mustjala valla varasem praktika. Seega ei toimu üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku muutmist ja algatatava detailplaneeringuga ei muudeta üldplaneeringut planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 mõistes. Eeltoodust tulenevalt algatab Saaremaa Vallavalitsus Lambakivi detailplaneeringu kui üldplaneeringuga kooskõlas oleva detailplaneeringu.

Algatatavas detailplaneeringus on mõistlik seada kogu Lambakivi kinnistule tingimused vastavalt maakasutuse EV/HM põhjal tuletatule ning detailplaneeringu koostamise käigus tuleb analüüsida, kas planeeringulahenduses on võimalik täita üldplaneeringus seatud tingimusi.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mistõttu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole kohustuslik. KeHJS § 33 lg 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise

hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui detailplaneeringuga kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat ja KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruses nimetatud tegevust või koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 või p 3 sätestatud juhul. Lambakivi detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis oleks nimetatud KeHJS § 6 lg 2 ega KeHJS § 6 lg 4 alusel kehtestatud määruses. Algatatav detailplaneering on koosõlas üldplaneeringuga, kuna moodustatavad elamukrundid vastavad üldplaneeringuga määratud minimaalsele krundi suurusele ja detailplaneeringuga ei muudeta ulatuslikult üldplaneeringuga määratud maakakasutust. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Tulenevalt eelnevast ei ole keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega eelhinnangu koostamine ja algatamise kaalumise vajalik.

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.

Vallavalitsus sõlmis 16.11.2018 huvitatud isikuga kahepoolse halduslepingu detailplaneeringu koostamise tellimise üleandmiseks ja koostamise rahastamiseks. Detailplaneeringu algatamise korralduse ja nende lisadega on võimalik tutvuda valla kodulehel aadressil <https://www.saaremaavald.ee/detailplaneeringute-algatamine> ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10 Kuressaare.

Tulenevalt eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 2, § 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018.a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõiked 1 ja 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Algatada Ninase külas Lambakivi detailplaneeringu koostamine, mille eesmärgiks on planeeringuala jagamine kruntideks, kruntidele ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks, sihtotstarbe muutmine elamumaaks, liikluskorralduse põhimõtete määramine ning tehnovõrkude ja -trasside asukoha määramine.
2. Määrata planeeringualaks Lambakivi katastriüksus, katastritunnusega 48301:001:0152 ja suurusega 2,56 ha, vastavalt korralduse lisale nr 1.
3. Kinnitada detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale nr 2.
4. Avaldada teade detailplaneeringu algatamisest vastavalt planeerimisseaduse § 128 lõigetele 6, 7 ja 8.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisest.

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Madis Kallas  
vallavanem

*/allkirjastatud digitaalselt/*

Liis Juulik  
vallasekretär

Lisad: Detailplaneeringu asendiskeem (Lisa 1)  
Detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 2)