



MUHU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Hellamaa

25. jaanuar 2023 nr 79

Simiste küla Kari katastriüksuse detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Muhu Vallavalitsusele on esitatud avaldus Muhu vallas Simiste külas asuva Kari katastriüksuse (katastritunnus 47801:008:0242, pindala 11463 m², sihtotstarve elamumaa) detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on eluhoone rajamine ning selle võimaldamiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ligikaudu 190 meetrini rannajoonest. Tulenevalt ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusest on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeringuga määratakse katastriüksuse ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused eluhoone rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtted, trasside, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, haljastuse põhimõtted ja ulatus, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatus jms ning seatakse keskkonnanõuanded planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringu koostamise vajadus on tingitud ehituskeeluvööndi vähendamise soovist. Planeeringuala asub valdavas ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndis, kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Vastavalt looduskaitseaduse § 40 sätestatule võib ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul, üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel, arvestades ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevatest teede- ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmine on erandlik otsus ja võimalik vaid juhul, kui see on tulenevalt ranna kaitse eesmärkidest põhjendatud.

Vastavalt Muhu valla üldplaneeringule on mere rannal ehituskeeluvööndi vähendamise olulisim argument olemasolev või ajalooline asustus. Kari katastriüksus on ajalooliselt olnud hoonestamata, kuid tänaseks on nii Kari katastriüksus kui ka naaberkinnistud hoonestatud. Kari kinnistul asuvad garaaž (ehitisregistri kood 121351485), saun (ehitisregistri kood 121351486) ja puurkaev (ehitisregistri kood 221355856). Väljastatud on ehitisluba suvila rajamiseks (ehitisregistri kood 121375373), kuid hoonet ei ole veel ehitatud. Planeeringu algatamisest huvitatud isiku selgitusel soovitakse kavandatud suvila asukohta nihutada lääne suunas nii et see asuks ca 40 m kaugusel naaberhoonest (hetkel on kavandatud hoone ja naaberkinnistu hoone omavaheline vahekaugus ca 20 m). Hoonetevaheline suurem vahemaa

tagab hajaasustusele omasema elukeskkonna ning vähendab negatiivseid mõjusid (hoonetest tingitud varjutus naaberkinnistu hoonetel ja õuealal).

Muhu valla üldplaneeringuga on määratud korduva üleujutusega ala. Kari katastriüksusel on üleujutatava ala laius ca 60-120 meetrit, mis koos 200 m laiuse vööndiga moodustab ehituskeeluvööndi. Kogu Kari kinnistu olemasolev õueala jääb ehituskeeluvööndisse. Soovitud hoonestuse asukoht järgib väljakujunenud ehitusjoont, kus nii Haukaküldse, Lõkitsa kui Rannamäni kinnistute õuealad asuvad seadusega määratletud ehituskeelujoonest mere pool.

Muhu valla üldplaneeringuga ei ole planeeringualale reserveeritud ühtegi maakasutuse juhtotstarvet. Kus ehitustegevus on lubatud, kuid pole määratud juhtotstarvet, on soovituslik suund eelkõige elamumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtlus.

Üldplaneeringu kohaselt peavad uued hooned sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse. Järgida tuleb hoonete traditsioonilist paigutust teiste hoonete ja teede suhtes ning hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda väljakujunenud külatüübist. Lähtuvalt eelnevast tuleb detailplaneeringuga leida lahendus, mis vastab üldplaneeringuga sätestatud ruumilise arengu põhimõtetele ning tagab hoonete ja rajatiste sobitumise konkreetse piirkonna arhitektuurse ilme ja miljööga.

Planeeringuala asub osaliselt roheline võrgustiku koridorialal. Rohelise võrgustiku aladele ehitiste kavandamine on kaalutletud juhtudel lubatud, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse/sidususe tagamine. Selleks tuleb planeeringu koostamisel järgida Muhu valla üldplaneeringus sätestatud tingimusi. Asustust ja majandustegevust tuleb kavandada põhimõttel, et see ei lõikaks läbi roheline võrgustiku koridore ning looduslike alade osatähtsus planeeringualal ei tohi langeda alla 90%. Ehituskeeluvööndi vähendamisel taotletud ulatuses jääb kavandatav hoonestusala välja poole roheline võrgustiku koridori.

Juurdepääs planeeringualale on mööda avalikus kasutuses olevalt Adjanina teed (teeregistri nr 4780358).

Planeeringuala ei paikne ühelgi Natura 2000 võrgustiku alal ega kaitsealal, hoiualal, liigi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Lähim Natura 2000 võrgustiku ala (Väikese väina hoiuala) asub planeeringualast lääne pool. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 p 4 kohaselt tuleb algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine (edaspidi KSH) kui strateegiline planeerimisdokument on aluseks tegevusele, mille korral ei ole objektiivse teabe põhjal välistatud, et sellega võib kaasneda eraldi või koos muude tegevustega eeldatavalt oluline ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku ala kaitse-eesmärgile ja mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik. Kuna planeeringuala asub hoiuala vahetus läheduses, tuleb võimaliku mõju väljaselgitamiseks koostada keskkonnamõjude eelhindang.

Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga on kohalikul omavalitsusel kohustus kaaluda KSH algatamise vajadust. Detailplaneeringuga kavandatava tegevuse eeldatava keskkonnamõju olulisuse väljaselgitamiseks on Muhu Vallavalitsus koostanud keskkonnamõjude eelhindangu (käesoleva otsuse lahutamatu Lisa 1).

Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 esitas Muhu Vallavalitsus käesoleva otsuse eelnõu asjaomastele asutustele seisukoha võtmiseks.

Keskkonnaamet asus oma 10.01.2023. a kirjas nr 6 2/22/24848-2 seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist keskkonnamõju, ebasoodne mõju Natura 2000 võrgustiku alale on välistatud ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

Rahandusministeerium asus oma 19.01.2023. a kirjas nr 15-3/10033-2 seisukohale, et kui KSH eelhinnangus on põhjendatult leitud, et tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju, ei ole KSH menetluse algatamine otstarbekas. Samas juhtis Rahandusministeerium tähelepanu, et detailplaneeringu koostamisel tuleb hinnata selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning vajadusel määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded.

Lähtudes keskkonnamõtjude eelhinnangu tulemustest, asjaomaste asutuste seisukohast, arvestades arendustegevuse väikest mastaapi, olemasolevat hoonestust ning asustusstruktuuri, leiab Muhu Vallavolikogu, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju, mida peaks hindama läbi keskkonnamõtjude strateegilise hindamise.

Planeeringu algatamisel kinnitatakse detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 2). Vastavalt planeerimisseaduse § 81 lg 1 küsis Muhu Vallavalitsus koostöö tegijatelt ja kaasatavatelt ettepanekuid lähteseisukohtade osas.

Rahandusministeerium esitas oma 19.01.2023. a kirjaga nr 15-3/10033-2 ettepanekud detailplaneeringu lähteseisukohtade täiendamiseks. Nimetatud ettepanekud võeti arvesse ja lähteseisukohti täiendati vastavalt. Rohkem ettepanekuid lähteseisukohtade osas ei esitatud.

Võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, planeerimisseaduse § 124 lg 6, § 125 lg 2, § 128 lg 1, keskkonnamõtju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 ning arvestades asjast huvitatud isiku esitatud avaldust, Keskkonnaameti seisukohta ning keskkonnamõtjude eelhinnangu tulemusi, Muhu Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada üldplaneeringut muutev Simiste küla Kari katastriüksuse (katastritunnus 47801:008:0242, pindala 11463 m²) detailplaneering.
2. Planeeringu eesmärgiks on eluhoone rajamine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringuala suurus on 11463 m² ning see hõlmab kogu Kari katastriüksust. Planeeringuala piir ühtib katastriüksuse piiriga.
3. Mitte algatada keskkonnamõtju strateegilist hindamist Simiste küla Kari katastriüksuse detailplaneeringule, mille
 - a) koostamise algataja on Muhu Vallavolikogu (aadress Vallamaja, Liiva k, Muhu vald, Saare maakond 94701, telefon: 4530672, vald@muhi.ee);
 - b) koostamise korraldaja on Muhu Vallavalitsus (aadress Vallamaja, Liiva küla, Muhu vald 94701, Saare mk, tel: 4530672, vald@muhi.ee);
 - c) koostaja on Optimal Projekt OÜ (aadress Harju maakond, Tallinn, Kristiine linnaosa, Keemia tn 4, 10615, meelis@opt.ee).
 - d) kehtestaja on Muhu Vallavolikogu.
4. Kinnitada Simiste küla Kari katastriüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse Lisale 2.

5. Käesoleva otsusega saab tutvuda Muhu valla dokumendiregistri kaudu ning lahtiolekuaegadel Muhu Vallavalitsuses (aadress Keskuse, Liiva küla, Muhu vald, Saare maakond).

6. Otsus jõustub teatavastegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Saaremäel
volikogu esimees