



## MUHU VALLAVOLIKOGU

---

### OTSUS

Hellamaa

15. märts 2023 nr 94

#### **Kuivastu küla Merevälja detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõtjude strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Muhu Vallavalitsusele on esitatud avaldus Muhu vallas Kuivastu külas asuva Merevälja katastriüksuse (katastritunnus 47801:008:0147, pindala 18514 m<sup>2</sup>, sihtotstarve maatulundusmaa) detailplaneeringu algatamiseks.

Detailplaneeringu eesmärgiks on suvila ja abihoone rajamine ning selle võimaldamiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Tulenevalt ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusest on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeringuga määratakse katastriüksuse ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused hoonestuse rajamiseks, katastriüksuse sihtotstarbed, liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukohad, haljastuse põhimõtted ja ulatus, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatus jms ning seatakse keskkonnaningimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Detailplaneeringu koostamise vajadus on tingitud ehituskeeluvööndi vähendamise soovist. Planeeringuala asub suures osas Läänemere ranna ehituskeeluvööndis, kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeluvööndist välja jääv ala asub kohaliku tähtsusega põllumajandusmaal, mis vastavalt Muhu valla üldplaneeringule välistab üldjuhul ehitustegevuse. Lähtudes olemasolevast külastruktuurist võib kaalutusotsuse alusel lubada hoonestuse rajamist põllumassiivi servaalale. Ehituskeeluvööndist välja jääv ala asub aga keset põllumassiivi, mistõttu ei ole sinna ehitusõiguse andmiseks erandi tegemine põhjendatud. Ehituskeeluvööndi vähendamise korral saaks hoonestuse rajada põllumassiivi servaalale, olemasoleva hoonestusega samale ehitusjoonele, kus see sobituks olemasoleva asustusega.

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 vähendamine 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. Teadaolevalt ei ole Merevälja katastriüksus hoonestatud olnud. Ajalooline talukoht on asunud kinnistust põhja pool

Männiku maaüksusel. Merevälja katastriüksusest lõuna poole jääb individuaalelamute grupp, mille ulatuses on üldplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndit vähendatud.

Muhu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Võiküla väärtuslikel maastikel ja suures osas kohaliku tähtsusega põllumaal. Planeeringu koostamisel tuleb lähtuda üldplaneeringus väärtuslike maastike ja põllumajandusmaade kaitseks sätestatud tingimustest.

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 miljöoga ning olemasoleva hoonestusega.

Juurdepääs planeeringualale soovitakse tagada mööda avalikus kasutuses olevat Bukino teed (tee nr 4780237) ning Mere ja Merevälja kinnistutel paiknevaid erateid. Ehituskeeluvööndit tuleb vähendada ka Merevälja maaüksusele kavandatava juurdepääsutee ulatuses.

Väikeses ulatuses jääb planeeringualale Muhu valla üldplaneeringuga võimaliku püsiühenduse tarbeks reserveeritud sillatrassi koridor. Nimetatud piirangualale detailplaneeringuga tegevusi ei kavandata. Koostamisel on Suure väina püsiühenduse riigi eriplaneering, mis hõlmab ka kõnealuse detailplaneeringu ala. Lähtuvalt eelnevast tuleb detailplaneeringu menetlusse kaasata Transpordiamet ning Rahandusministeerium.

Planeeringuala ei paikne ühelgi kaitsealal, liigi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Vähesel määral paikneb Merevälja kinnistu Väinamere hoiualal ning väinamere loodus- ja linnualal. Detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi hoiualale.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 p 4 kohaselt tuleb algatada keskkonnamõju strateegiline hindamine (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 15.02.2023. a kirjas nr 6-5/23/1263-2 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. Esmase seisukoha ranna ehituskeeluvööndi vähendamise

võimalikkuse osas esitab Keskkonnaamet detailplaneeringu kooskõlastamise käigus, kui ehitamisega seotud asjaolud on selgunud.

Rahandusministeerium juhtis oma 22.02.2023. a kirjas nr 15-3/416-2 tähelepanu asjaolule, et Saare maakonnaplaneeringu 2030+ tehniliste võrgustike kaardil asub planeeringualal Kuivastu-Orissaare teelõiguna planeeritud kergliiklustee ja püsiühenduse trassikoridor. Samuti toodi välja, et Merevälja katastriüksus paikneb kogu ulatuses Suure väina püsiühenduse ja selle toimimiseks vajaliku taristu riigi eriplaneeringu alas ühel võimalikest trassikoridoridest. Kui planeeringualas asuv trassialternatiiv osutub parimaks võib selguda, et detailplaneering ei ole elluviidav. Samuti märkis Rahandusministeerium, et kui Merevälja katastriüksusele jääb silda teenindav ala osaliselt, võivad liiklusvoogudega kaasneda müra ja õhusaaste. Sellisel juhul ei ole hetkel koostatud KSH eelhindang detailplaneeringu realiseerimiseks asjakohane.

Lähtudes eelnevast tegi Rahandusministeerium ettepaneku kaaluda detailplaneeringu algatamise otstarbekust, kuna eriplaneeringu koostamine on pooleli. Samas tõi Rahandusministeerium välja, et arvestades maakonnaplaneeringus ja üldplaneeringus toodud saab alternatiivse võimalusena detailplaneeringus ette näha, et kavandada saab vaid ajutise iseloomuga ehitisi, mis tuleb lammutada juhul, kui antud alale kavandatud trassialternatiiv osutub sobivaimaks.

Maakonnaplaneeringu tehniliste võrkude kaardil markeeritud kergliiklustee asukoht on ligikaudne. Maakonnaplaneeringu seletuskiri selgitab, et maakonnaplaneeringuga ei määrata kergliiklusteede asukohta sõidutee suhtes ning täpne asukoht määratakse projekteerimisel või kohaliku omavalitsuse tasandi planeeringu koostamisel. Muhu valla üldplaneeringus on planeeritava kõvakattega kergliiklustee võimalik asukoht kantud teede ja tehnovõrkude kaardile, kust nähtub, et kavandatav kergliiklustee ei paikne detailplaneeringu alal.

Võimaliku Suure väina püsiühenduse rajamiseks on maakonnaplaneeringus määratletud püsiühenduse trassikoridoride maismaa-osa põhimõttelised asukohad Muhu saarel Kuivastu ja Võiküla külates. Trasside põhimõttelised asukohad on kantud planeeringujoonisele. Kuivastu külas reserveeritud trassikoridori laius on 100 m. Maakonnaplaneeringu ja üldplaneeringu jooniste vektorandmete võrdlusest nähtub, et need kattuvad. Trassikoridori alale ei kavandata detailplaneeringuga mingeid tegevusi.

Vabariigi Valitsuse 18.06.2020. a korraldusega nr 213 algatatud Suure väina püsiühenduse ja selle toimimiseks vajaliku taristu riigi eriplaneering hõlmab 9200 ha suurust ala. Muhu valla territooriumist on planeeringualasse suuremal või väiksemal määral hõlmatud Võiküla, Kuivastu, Mõega, Oina, Rässa, Tusti ja Võlla külade territooriumid. Eriplaneeringu algatamise otsuse seletuskirjas selgitatakse, et planeeringuala moodustamisel arvestati 2011. a koostatud „Sõitjate ja veoste üle Suure väina veo perspektiivse korraldamise kavas“ valitud ning Lääne maakonnaplaneeringus kajastatud ja Saare maakonnaplaneeringus täpsustatud püsiühenduse perspektiivsete trassialternatiivide asukohtadega maismaal ning võimalusega, et protsessi käigus tehakse põhjendatud ettepanek täiendavate alternatiivide kaalumiseks. Planeeringuala moodustamisel jäeti kolme trassialternatiivi ümber 1,5 km suurune puhverala, et arvestada trassialternatiivide asukoha muutmise vajaduse ja täiendavate alternatiivide lisamise võimalusega.

Riigi eriplaneeringu menetlus koosneb kahest etapist, millest esimene on asukoha eelvaliku tegemine. Tänapäevaks on koostatud eriplaneeringu lähteseisukohad ja KSH väljatöötamise kavatsus. Käimas on hange eriplaneeringu, asukoha eelvaliku, asjakohaste mõjude hindamise sh KSH esimese etapi aruande koostaja leidmiseks. Esialgse ajakava kohaselt peaks asukoha eelvaliku otsuseni jõutama 2026. a lõpuks, kuid arvestades, et juba ollakse ajakavast maas, on tõenäoline, et tähtaeg nihkub edasi.

Riigi eriplaneeringu asukoha eelvaliku tegemisel kaalutakse mitut võimalikku asukohta. Eriplaneeringu dokumentatsioonis on korduvalt rõhutatud, et Muhu saarel arvestatakse täiendavalt Saare maakonnaplaneeringus püsiühenduse maismaaotste kulgemise osas tehtud täpsustustega, mistõttu on arusaamatu, miks praegusel juhul rõhatakse detailplaneeringuala paiknemist 2008. a käsitletud trassikoridoris, mis ei arvesta 2011. a kava tulemuste ega maakonnaplaneeringu täpsustustega. 2011. a kava jaoks koostatud KSH aruandes tuuakse välja vajalikud leevendusmeetmed. Kõnealuse trassi realiseerumine on võimalik vaid trassi asukoha täpsustamisel. Seda enam, et vastavalt eriplaneeringu lähteseisukohtadele võib valituks osutada ka mõni muu eriplaneeringu alas paiknev trass, mida varasemalt üldse käsitletud ei ole. Igasuguse ehitustegevuse kavandamise määramata ajaks peatamine kogu planeeringuala ulatuses hüpoteetilise sillatrassi valguses ei ole ei põhjendatud ega proportsionaalne.

Muhu Vallavolikogu on seisukohal, et kuna eriplaneeringu koostamine on hetkel alles algusjärgus, on praeguses etapis võimatu hinnata, kas ja kui palju kavandatav tegevus eriplaneeringu eesmärkidega vastuollu läheb. Volikogu hinnangul puudub alus detailplaneeringu algatamisest keeldumiseks. Samuti ei ole põhjendatud planeeringu algatamise üle otsustamise edasilükkamine aega, mil eriplaneeringu raames on asukohavalik tehtud, kuna vajalike uuringute ja tööde teostamine võtab aega aastaid.

Kuivastu Merevälja detailplaneeringuga soovitakse kavandada üht majapidamist vahetult olemasolevate majapidamiste kõrvale, kus müra- ja õhukvaliteedi normid tuleb igal juhul täita. Kavandatava tegevuse puhul ei ole tegemist ulatusliku investeeringuga, mille rajamist eriplaneeringu alasse tuleks igal juhul vältida. Planeeringust huvitatud isik on kinnitanud, et soovib detailplaneeringu koostamisega jätkata ja on nõus kavandatavate ehitiste ümberpaigutamisega kui selleks tekib vajadus.

Volikogu asub seisukohale, et detailplaneeringus tuleb sätestada tingimused, mis tagaks vajadusel eriplaneeringu eesmärkide elluviimise (perspektiivsete müratõkete kavandamine, vajadusel hoonestuse likvideerimine vms). Planeeringu koostamisel tuleb teha koostööd eriplaneeringu koostamise korraldajaga.

Lähtudes keskkonnamõtjude eelhinnangu tulemustest, asjaomaste asutuste seisukohtadest, 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). Muhu Vallavalitsus küsis lähteseisukohtade osas ettepanekuid koostöö tegijatelt ja kaasatavatelt.

Etteantud tähtjaks esitasid oma ettepanekud ja arvamused lähteseisukohtade osas Päästeamet (20.01.2023 kiri nr 7.2-3.4/416-2), Transpordiamet (09.02.2023 nr 7.2-2/23/1399-2), ning planeeringualaga piirneva Kuivastu sadama kinnistu omanik (27.01.2023 e-kiri). Ettepanekud võeti arvesse ning lähteseisukohti täiendati vastavalt.

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

#### **o t s u s t a b:**

1. Algatada üldplaneeringut muutev Kuivastu küla Merevälja detailplaneering. Planeeringuala suurus on 18514 m<sup>2</sup> ning see hõlmab kogu Merevälja katastriüksust.

2. Planeeringu eesmärgiks on suvila ja abihoone rajamine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

3. Mitte algetada keskkonnamõju strateegilist hindamist Kuivastu küla Merevälja katastriüksuse detailplaneeringule, mille

a) koostamise algataja on Muhu Vallavolikogu (aadress Keskuse, Liiva k, Muhu vald, Saare maakond 94701, telefon: 4530672, [vald@muhu.ee](mailto:vald@muhu.ee));

b) koostamise korraldaja on Muhu Vallavalitsus (aadress Keskuse, Liiva küla, Muhu vald 94701, Saare mk, tel: 4530672, [vald@muhu.ee](mailto:vald@muhu.ee));

c) koostaja on Klotoid OÜ (Tehnika tn 20 Kuressaare, Saaremaa vald Saaremaa 93815, telefon 508 4489, [indrek@klotoid.ee](mailto:indrek@klotoid.ee))

d) kehtestaja on Muhu Vallavolikogu.

4. Kinnitada Kuivastu küla Merevälja detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale 2.

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

6. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Saaremäel

volikogu esimees