

LÄÄNERANNA VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Lihula

.... 2025 nr

Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine (Virtsu alevik, Tallinna mnt 15b ja 17)

Detailplaneeringust huvitatud isik esitas Lääneranna Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks (Lääneranna valla dokumendiregister nr 2025/8-1/212-1 13.02.2025) Virtsu alevikus Tallinna mnt 15b (katastritunnus 19502:003:0058, sihtotstarve 100% ärimaa) ja 17 (19502:003:0222, sihtotstarve 100% elamumaa) katastriüksustel. Taotluse kohaselt detailplaneeringu eesmärk maa-ala jagamine 6 krundiks, sh 1 ärimaa, 4 elamumaa ja/või ärimaa, 1 transpordimaa krunt ning ehitusõiguse määramine.

Planeeringuala piirneb põhjas merega, idas hoonestamata maatulundusmaaga ja 1 hoonestatud elamukrundiga, lõunas Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigimaantee (Tallinna maantee), läänes hoonestatud 2 ärimaa ja 1 elamumaa sihtotstarbega krundiga. Planeeringuala on hoonestatud.

Kehtiva Hanila valla üldplaneeringu järgi on planeeritav ala juhtsihtotstarbeks elamumaa. Üldplaneeringus on planeeringualast läände jääva maa sihtotstarbeks on reserveeritud ärimaa, idapoole jääva maa sihtotstarbeks elamumaa. Üldplaneeringu seletuskirja p 5.2.1. „Territooriumite põhiotstarvete ja neile vastavad lubatud katastriüksuse sihtotstarvete liigid” järgi on üldplaneeringus määratletud elamumaa põhisihtotstarbega alal lubatud ärimaa sihtotstarbega katastriüksused.

Virtsu Tallinna mnt 15b ja 17 detailplaneeringu algatamise taotlus sisaldab ettepanekut üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, milleks on krundi miinimumsuuruse vähendamine. Planeeringuga ei kavandata üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikku või olulist muutmist ega hoonestuse kõrguspiirangute ületamist.

Virtsu aleviku tiheasustusega alal on üldplaneeringuga kehtestatud reserveeritud elamumaal krundi suuruseks minimaalselt 2500 m² ja ehitusaluseks pinnaks kuni 250 m², uusehitiste lubatud korruselisus kuni 2 korrust, lubatud hoonete arv krundil on kuni 2 hoonet. Kahekorruseliste elamute puhul võib hoone kõrgus olla kuni 10 m. Üldplaneeringu taotluses nähakse planeeritaval alal ette 2 krunti, mille pindala on alla 2500 m² (u 1230 - 1260 m²), 5 krundile kavandatakse ette ehitusalust pinda kuni 280 m² ning lubatud hoonete arv on 1 põhihoone ja kuni 3 abihoonet. Esitatud muudatusettepanekud võimaldavad tihendada Virtsu tiheasustusalal hoonestust ning seeläbi otstarbekamalt kasutada ära olemasolevat taristut. Üldplaneeringu muudatusettepanekud on kooskõlas koostamisel oleva Lääneranna valla üldplaneeringuga, mis näeb Virtsu alevikus ette elamukrundi miinimumsuuruse 1000 m² ja lubatud hoonete arvu elamukrundil 1 elamu ja kuni 3 abihoonet.

Planeeringuala asub väljapool maakonnaplaneeringuga määratud väärtuslikku maastikku ja rohevõrgustikku ning väljapool üldplaneeringuga määratud väärtuslikku maastikku. Planeeringuala

ei asu looduskaitsealal, hoiualal ega muinsuskaitsealal ning sellele ei jää teadaolevaid eelnimetatud kaitsealade kaitse-eesmärgiks olevaid liike ning ei asu teadaolevalt muinsuskaitse aluseid ega pärandkultuuri objekte.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutavalt Tallinna maanteelt (Risti-Virtsu-Kuivastu-Kuressaare riigitee).

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (PlanS) § 125 lõikest 1, mille järgi on detailplaneeringu koostamine on nõutav linnades kui asustusüksustes, alevites ja alevikes ning nendega piirnevas avalikus veekogus ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub.

PlanS § 124 lõike 6 kohaselt tuleb PlanS §-s 142 nimetatud üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist (KSH) hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Tulenevalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõikest 6 tuleb KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukohta kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks KeHJS § 33 lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu.

PlanS § 81 lõike 1 ja § 142 lõike 2 alusel esitab planeeringu koostamise korraldaja üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu ning detailplaneeringu lähteseisukohad nende kohta ettepanekute saamiseks PlanS § 127 lõigetes 1 ja 2 nimetatud isikutele ja asutustele ning määrab ettepanekute esitamiseks tähtaja, mis ei tohi olla lühem kui 30 päeva.

KSH eelhindangus leitakse kokkuvõtvalt, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju. Lähtuvalt eelnevast ei ole vajalik algatada Virtsu aleviku Tallinna mnt 15b ja 17 kinnistute detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust.

Vastavalt KeHJS § 33 lg 3 otsustatakse KSH vajalikkus lähtudes strateegilise dokumendi iseloomust ja sisust, elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning asjakohaste asutuste seisukohast.

Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu, KSH eelhindang esitati Keskkonnaametile ja teistele asjaomastele asutustele seisukoha andmiseks ja ettepanekute esitamiseks ning naaberkinnisasjade omanikele arvamuse andmiseks.

Eelnõud täiendatakse

Kavandatav tegevus ei ole eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 6 lõigetes 1-4 sätestatust.

Lääneranna Vallavalitsus on planeeringust huvitatud isikuga sõlminud lepingu nr detailplaneeringu koostamise kulude kandmiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ning väljaehitamisega seotud kulude kandmiseks.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 2 ja lg 2 ja § 77 lg 1 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lg 2 Lääneranna Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada Virtsu aleviku Tallinna mnt 15b ja 17 kinnistute detailplaneeringu koostamine. Detailplaneeringu ülesandeks on Virtsu aleviku Tallinna mnt 15b ja 17 katastriüksuse (katastritunnus 19502:003:0058 ja 19502:003:0222) jagamine kuni viieks (5) elumumma ja ärimumma ning üheks (1) transpordimumma sihtotstarbega krundiks, kruntide sihtotstarbe, hoonestusala, juurdepääsu ja taristu lahendamine ning ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Hanila valla üldplaneeringu põhilahendust, kavandatakse kruntide lubatud minimaalsuuruse vähendamist. Kruntide suurus ja paiknemine selgitatakse välja planeeringu koostamise käigus.
3. Kinnitada otsusele lisatud planeeringuala asukohaskeem (lisa 1). Planeeritav ala ei ulatu merele, avalikule veekogule, Natura 2000 võrgustiku Väinamere linnu- ja loodusaladele ning Väinamere hoiualale.
4. Mitte alkatada detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilist hindamist kuna detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse mõistes olulist keskkonnamõju ega ebasoodsat mõju Natura 2000 võrgustiku alade kaitse-eesmärkidele ning planeeringuga kavandatav tegevus ei ole vajalik Natura 2000 alade kaitse-eesmärkide saavutamiseks lähtudes Virtsu Tallinna mnt 15b ja 17 katastriüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangust. (lisa 2).
5. Kinnitada detailplaneeringu otsusele lisatud detailplaneeringu lähteseisukohad (lisa 3):
6. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei tohi põhjustada ülenormatiivseid häiringuid ümbritsevas ruumis ja naaberkinnisasjadel. Planeeringulahendus peab lähtuma üldplaneeringust ja maakonnaplaneeringust, olema kooskõlas hea ehitustavaga, arvestama avalike ja kaasadavate isikute huvidega. Detailplaneeringu koostamise ajal tuleb vajadusel läbi viia vajalikud uuringud ja analüüsid.
7. Detailplaneering koostada vastavalt planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavatele nõuetele (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50) ning juhendmaterjalidele. Detailplaneeringu seletuskirjas esitada muuhulgas planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused ja nende elluviimise järjekord.
8. Detailplaneering koostada koostöös valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi planeering käsitleb, sh Päästeameti, Transpordiametiga, Keskkonnaametiga. Planeeringu koostamisse kaasata isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla planeeringu koostamisse kaasatud.
9. Detailplaneeringu koostamise ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamise kulud kannab planeeringust huvitatud isik.
10. Käesoleva detailplaneeringu koostamisega ei kaasne Lääneranna vallale kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatiste, tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse või muude avalikes huvides olevate tehnorajatiste väljaehitamiseks.
11. Lääneranna Vallavolikogu võib detailplaneeringu koostamise lõpetada, kui koostamise käigus ilmnevad asjaolud, mis välistavad planeeringu elluviimise tulevikus või planeeringu eesmärk

muutub oluliselt koostamise käigus või Lääneranna valla eelarves puuduvad vahendid planeeringu koostamise, koostamise tellimise ja mõjude hindamisega kaasnevate kulude kandmiseks ja planeeringu koostamisest huvitatud isik selliseid kulusid ei kanna.

12. Detailplaneeringu koostamise algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Lääneranna Vallavolikogu. Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Lääneranna Vallavalitsus (Jaama 1, Lihula linn, Lääneranna vald, vallavalitsus@laaneranna.ee).

13. Lääneranna Vallavalitsusel avaldada teade detailplaneeringu algatamisest Ametlikes Teadaannetes, Lääneranna valla veebilehel ja ajalehtedes Pärnu Postimees ja Lääneranna Teataja. Teavitada otsusest Keskkonnaametit ning teisi asjaomaseid asutusi.

14. Otsusega on võimalik tutvuda Lääneranna valla veebilehel www.laanerannavald.ee ning tööpäeviti Lääneranna Vallavalitsuses aadressil Jaama tn 1, Lihula linn, Lääneranna vald.

15. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

16. Käesolevat otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul otsuse teatavakstegemisest, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras või vaide Lääneranna Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras.