



MUHU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Hellamaa

21. mai 2025 nr 216

Nõmmküla Seanina detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Muhu Vallavalitsusele (vallavalitsus) on esitatud avaldus Muhu vallas Nõmmkülas asuvate Kalatööstuse (katastritunnus 47801:001:1200, pindala 55219 m², sihtotstarve tootmismaa), Toomu-Mihkli (katastritunnus 47801:001:1199, pindala 8600 m², sihtotstarve maatulundusmaa) ja Toomu-Mihkli (katastritunnus 47801:003:0460, pindala 11680 m², sihtotstarve maatulundusmaa) katastriüksuste detailplaneeringu algatamiseks. Muhu Vallavolikogu (vallavolikogu) ettepanekul on liidetud planeeringualaga ka Kullaranna katastriüksus (katastritunnus 47801:001:1201, pindala 3494 m², sihtotstarve ärimaa). Planeeringuala hõlmab nimetatud katastriüksusi ning rannikumerd kavandatava sadamaala akvatooriumi ulatuses. Planeeringuala kogupindala on ligikaudu 8,4 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks on elamute ja väikesadama rajamine. Planeeringuala soovitakse jagada seitsmeks elamukrundiks ja üheks sadama krundiks. Igale elamukrundile soovitakse rajada elamu ja kuni neli kõrvalhoonet kavandatava ehitisealuse pinnaga ca 400 m². Elamumaa kruntide kõrval sihtotstarbeks soovitakse määrata ärimaa sihtotstarve. Sadama maale soovitakse rajada kuni kaks hoonet ehitisealuse pinnaga ca 600 m² ning rekonstrueerida endine sadam väikesadamana. Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Muhu valla üldplaneeringut (üldplaneering) maa-alale reserveeritud maakasutuse juhtotstarbe osas. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala valdavalt äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alal ning osaliselt sadama maa juhtotstarbega alal. Planeeringuga tehakse ettepanek loobuda äri- ja tootmismaa juhtotstarbe määramisest alale.

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

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb üldplaneeringust, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav nelja või enama elamu ehitamiseks, sh selleks vajalike maaüksuste jagamiseks. Samuti on detailplaneeringu koostamine nõutav, kuna soovitakse muuta kehtivat detailplaneeringut ning üldplaneeringut.

Planeeringuala osas kehtib vallavolikogu 19.06.2012. a otsusega nr 138 kehtestatud Nõmmküla küla Kalatööstuse ja Toomu-Mihkli maaüksuste detailplaneering. Planeeringuga kavandati moodustada planeeringualal kolm uut krunti, millele nähti ette ca 250-kohalise hotelliga tervisekeskuse ja 25 paariselamu rajamist endise kalatööstuse alale ning olemasoleva amortiseerunud kai rekonstrueerimist külalissadamaks. Planeeringu elluviimisega on

alustatud. Täna on likvideeritud valdav osa endise kalatööstuse hoonetest ning osaliselt viidud läbi ümberkruntimine, eraldades planeeringualast Kullaranna katastriüksus. Menetluses olev detailplaneering hõlmab kogu varasemat planeeringuala. Esialgses taotluses jäeti planeeringualast välja Kullaranna katastriüksus, kuid vallavolikogu asus seisukohale, et alale terviklahenduse leidmiseks on otstarbekas haarata planeeringualasse kogu varasem planeeringuala. Planeeringu kehtestamisel muutub varasemalt sama ala kohta kehtestatud planeeringulahendus kehtetuks.

Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala valdavalt äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alal ning osaliselt sadama maa juhtotstarbega alal. Juhtotstarve on üldplaneeringuga määratud ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale või alale perspektiivse maakasutuse põhisuunad ning sätestab ala kasutus- ja ehitustingimused. Kuna kavandatav elamukruntide rajamine ei vasta üldplaneeringukohasele juhtotstarbele on planeeringu elluviimise eelduseks üldplaneeringu muutmine.

Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringu kaudu on erandlik otsus ja võimalik vaid juhul, kui muudatus on põhjendatud ja toetab valla üldisi arengusuundi.

Üldplaneeringus määrati alale äri- ja tootmismaa juhtotstarve lähtuvalt varasemalt kehtestatud detailplaneeringust, millega nähti ette ala äriotstarbeline kasutus. Detailplaneering on üle kümne aasta vana ning maaomanik ei soovi detailplaneeringut enam endisel kujul ellu viia. Kehtiva detailplaneeringuga kavandatud tegevused on suuremahulised ning tänase päeva vaates piirkonda sobimatud. Tegemist on küll endise tootmisalaga, mida on üldplaneeringu põhimõtete kohaselt peetud sobivaks alaks uute tootmis- ja äriüksuste rajamiseks, kuid tänaseks on situatsioon muutunud – tootmisehitised on likvideeritud ning planeeringuala lähipiirkonda ning juurdepääsutee lähistele on rajatud ja rajamisel mitmed elamud ning suvilad, mistõttu on piirkond kujunemas pigem elamupiirkonnaks, mistõttu ei pruugi suuremahuline äri- või tootmistegevus enam piirkonda sobida.

Konkreetses juhtotstarbe määramisest loobumine annab võimaluse ala paindlikumalt arendada. Üldplaneeringu kohaselt on alal, kus ehitustegevus on lubatud, kuid pole määratud juhtotstarvet, soovituslik suund eelkõige elamumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtlus. Soov rajada piirkonda elamukrundid, sobitub paremini ala tänase seisundi, asukoha kvaliteedi ja piirkonna üldise arengusuunaga. Elamumaa kasutus on realistlikult elluviidav ja tagab maa mõistliku kasutuse. Võrreldes ala varasema kasutuse aga ka hetkel kehtiva detailplaneeringuga, ei too kavandatav elamuala kaasa olulist täiendavat koormust keskkonnale, pigem aitab planeeritud hoonestus maastikku korrastada ja maakasutust kestlikumalt suunata. Tegemist on atraktiivse mereäärse alaga, millel on olemas juurdepääsuteed ja infrastruktuuri rajamise võimalus. Ala sobib elamuarenduse jaoks, pakkudes võimalust luua kvaliteetset elukeskkonda mere vahetus läheduses.

Lähtudes eelnevast on vallavolikogu seisukohal, et üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, võimaldamaks ala arendamist vastavalt muutunud oludele ja elluviidavusele.

Osaliselt asub detailplaneeringuala sadama maa juhtotstarbega alal. Sadamamaa juhtotstarvet muuta ei soovita. Seanina sadam on üldplaneeringus märgitud kui kohaliku tähtsusega väikesadam. Planeeringuga kavandatav amortiseerunud sadama rekonstrueerimine väikesadamaks vastab üldplaneeringuga kavandatule. Arvestada tuleb üldplaneeringus sätestatud maakasutus- ja ehitustingimustega.

Planeeringualal on üldplaneeringuga vähendatud ranna ehituskeeluvööndit 30 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist, Seanina sadama maa-ala ulatuses 20 meetrini põhikaardi järgsest veepiirist. Valdav osa planeeringualast jääb ranna piiranguvööndisse. Osaliselt jääb planeeringuala ranna veekaitsevööndisse. Planeeringu koostamisel tuleb arvestada seadusjärgsete kitsendustega. Planeeringulahendusega tuleb ette näha juurdepääs kallasrajale.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Põhja-Muhu väärtuslikel maastikel. Planeeringu koostamisel tuleb lähtuda üldplaneeringus väärtuslike maastike kaitseks sätestatud tingimustest.

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 Seanina teed.

Planeeringuala ümbritseb navigatsioonimärki „Seanina tulepaak“ teenindavat katastriüksust (Seanina tulepaak 825, katastritunnus 47801:003:0197, transpordimaa). Navigatsioonimärgi kaitsevöönd on 50 meetrit. Planeeringulahendus ei tohi põhjustada häiringuid navigatsioonimärgi töös ega vähendada selle nähtavust.

Planeeringuala ei paikne ühelgi kaitsealal, liigi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Väikeses ulatuses paikneb planeeringuala Väinamere hoiualal ning Väinamere loodus- ja linnualal.

Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 1 p 4 kohaselt tuleb alata 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. Võimalike mõjude väljaselgitamiseks tuleb 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 vallavalitsus koostanud keskkonnamõjude eelhindangu (Lisa 1).

Vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 esitas vallavalitsus käesoleva otsuse eelnõu asjaomastele asutustele seisukoha võtmiseks. Transpordiamet, Muinsuskaitseamet, Keskkonnaamet ega Maa- ja Ruumiamet ei pidanud vajalikuks keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamist. Eelhindangut täpsustati ja parandati lähtuvalt esitatud ettepanekutest.

Keskkonnamõjude eelhindang koostati enne kui planeeringuala laiendati Kullaranna katastriüksusele. Planeeringuala suurenes väga väikeses mahus, planeeringuga kavandatavad tegevused ei muutunud, ning planeeringuala laiendamisega ei lisandunud uusi aspekte, mida eelhindang varasemalt käsitlenud ei oleks. Lähtudes eelnevast, otsustas vallavalitsus, et uue eelhindangu koostamine ei ole vajalik ja varasemalt koostatud eelhindangu järeldusi võib laiendada ka laiendatud planeeringualale.

Lähtudes keskkonnamõjude eelhindangu tulemustest leiab vallavolikogu, et kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju, mida peaks hindama läbi keskkonnamõjude strateegilise hindamise.

Planeeringu algatamisel kinnitatakse detailplaneeringu lähteseisukohad (Lisa 2). Vallavalitsus küsis lähteseisukohtade osas ettepanekuid koostöö tegijatelt ja kaasatavatelt.

Lähteseisukohti on täiendatud vastavalt Transpordiameti 19.03.2025 kirjas nr 7.2-4/25/3694-2, Muinsuskaitseameti 20.03.2025. a kirjas nr 5-14/728-1, Keskkonnaameti 26.03.2025 kirjas nr 6-2/25/4583-2 ning piirinaabri poolt 03.04.2025 esitatud arvamustele ja ettepanekutele. Rohkem arvamusi lähteseisukohtade kohta tähtajaks ei laekunud.

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 keskkonnamõjude eelhinnangu tulemusi, Muhu Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada üldplaneeringut muutev Seanina detailplaneering. Planeeringuala suurus on 8,3 ha ning see hõlmab Kalatööstuse (47801:001:1200), Toomu-Mihkli (47801:001:1199), Toomu-Mihkli (47801:003:0460) ja Kullaranna (47801:001:1201) katastriüksusi ning rannikumerd kavandatava sadamaala akvatooriumi ulatuses.
2. Planeeringu eesmärgiks on elamute ja väikesadama rajamine.
3. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist Nõmmküla Seanina detailplaneeringule, mille
 - a) koostamise algataja on Muhu Vallavolikogu (aadress Keskuse, Liiva küla, Muhu vald, Saare maakond 94701, telefon: 4530672, vald@muhi.ee);
 - b) koostamise korraldaja on Muhu Vallavalitsus (aadress Keskuse, Liiva küla, Muhu vald Saare maakond 94701, tel: 4530672, vald@muhi.ee);
 - c) koostaja on Klotoid OÜ (Tehnika tn 20 Kuressaare, Saaremaa vald, Saare maakond 93815, telefon 508 4489, indrek@klotoid.ee)
 - d) kehtestaja on Muhu Vallavolikogu.
4. Kinnitada Nõmmküla Seanina 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 teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Ain Saaremäel
volikogu esimees