

VORMSI VALLAVOLIKOGU

OTSUS

15. september 2023 nr 23

Norrby küla Põhja detailplaneeringu algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmine

Vormsi Vallavalitsusele (edaspidi vallavalitsus) esitati 7.08.2022 taotlus (reg nr 7-1/504/2022) detailplaneeringu algatamiseks Norrby külas Põhja katastriüksusel. Vastavalt esitatud taotlusele on detailplaneeringu eesmärgiks tervikliku kinnistu moodustamine, individuaalelamu, abihoone ja kuuri rajamine ning servituutide vajaduse määramine. Taotletavad kommunikatsioonid on elektri- ja sideühendus, puurkaev.

Planeeritav katastriüksus jääb ligikaudu 1/3 ulatuses ranna ehituskeeluvööndisse. Detailplaneeringuala suurus on ligikaudu 1,3 ha, hõlmab Norrby külas Põhja katastriüksust (katastritunnus 90701:001:0915, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 10 448 m²). Detailplaneeringu nimetus on „Põhja detailplaneering“.

I Olemasolev olukord ja mõjuala seosed

Põhja katastriüksus paikneb hajaasustuses põllumajandusmaastikus ja on hoonestamata. Kõlvikuliselt jaguneb maaüksus 7428 m² ulatuses haritavaks maaks ja 3020 m² ulatuses muuks maaks. Valdavas osas on tegemist püsirohumaaga (PRIA põllumassiiv nr 46254209679, mahepõllumajandusmaa ID 19405639). Lähipiirkonnas puudub asustus ja elamumaa, välja arvatud Põhja katastriüksusega läänepool piirnev hoonestatud ja 100% elamumaa sihtotstarbega Martini katastriüksus (katastritunnus 90701:001:0818). Martini katastriüksusele puudub ametlik juurdepääsutee.

Lähim asustus, Norrby külasüda, jääb Põhja katastriüksusest lõunapoole, mööda pinnasteed ligikaudu 0,7 km kaugusele. Pinnastee hargneb Vormsi ringteelt (nr 16131) ja suundub põhjasuunas Norrby neeme tippu, läbides Põhja katastriüksuse idaserva. Vormsi valla üldplaneeringu kohaselt on tegu avalikult kasutatava kergliiklusteega.

Põhja katastriüksus jääb idapoolses osas ligikaudu 1/3 ulatuses ranna ehituskeeluvööndisse ja ranna piiranguvööndisse. Katastriüksus piirneb idapiiril Väinamere hoiualaga, sh nii Natura 2000 linnu- kui loodusala. Põhja katastriüksuse idapiirist ligikaudu 70...80 m kaugusele jäävad III kategooria kaitsealuste liikide kasvukohad. Ligikaudu 100 m kaugusele põhjapoole jääb III kategooria kaitsealuse liigi elupaik. Väinamere rannajoon jääb ligikaudu 250 m kaugusele.

Põhja katastriüksusel ja selle mõjualas puuduvad kultuurimälestised ja pärandkultuuriobjektid. Põhja katastriüksusel puuduvad tehnovõrgud. Läänepool piirnevat Martini katastriüksust varustab elektriga Norrby külakeskusest hargnev alla 1 kV elektriõhuliin.

II Kehtiv üldplaneering

Vormsi valla üldplaneeringu (kehtestatud 14.06.2004 Vormsi Vallavolikogu määrusega nr 8) kohaselt asub detailplaneeringu ala hajaasustusega piirkonnas, pigem rannaalal ja rannaala vahetus läheduses. Detailplaneeringu koostamisel tuleb lähtuda üldplaneeringuga seatud ruumilise arengu põhimõtetest Vormsi vallas (vt ptk 4.2), sh eelkõige rannaaladele seatud põhimõtetest (vt ptk 4.2.2.3). Üldplaneeringust tulenevad järgmised nõuded:

- Rannaaladel koostatava detailplaneeringu lähteülesandes esitatakse miljööväärtuslikud erinõuded või tingimus nende väljatöötamiseks detailplaneeringu käigus. Üldjuhul tuleb detailplaneering neil aladel koostada koos keskkonnamõju hindamisega. Kohustuslik on vähemalt ühe avaliku arutelu korraldamine (vt ptk 4.2.2.3).
- Hajaasustuses tuleb tihehoonestusala tekke vältimiseks elamute vahele jätta vähemalt 100-meetrine vahemaa (vt ptk 1.12).
- Detailplaneeringu ala läbiv tee on üldplaneeringu kohaselt kergliiklustee, mille avalik kasutus, sh operatiivsõidukite läbipääsu võimalus, peab säilima (vt ptk 1.9.4).
- Planeeringuala piirkonnas on põhjavesi nõrgalt või keskmiselt kaitstud. Võimaluse korral tuleb praktiseerida puurkaevude ühiskasutust (vt ptk 1.16, joonis lk 30).
- Uute elektriliinide ehitamisel loopealsetel, kadastikes, rannikualal ja muudel atraktiivsetel maastikel mitte rajada õhuline seal, kus see rikuks maastikuilmet, st tuleb paigaldada maa-alune kaabelliin (vt ptk 4.2.2.5).

Detailplaneering ei ole üldplaneeringuga vastuolus eeldusel, et järgitakse üldplaneeringuga seatud tingimusi. Planeeritava hoonestuse otstarbekamaks paigutamiseks, sh rohumaa massiivi terviklikkuse hoidmiseks ja juurepääsutee rajamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, mistõttu tehakse Põhja detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

III Seos maakonnaplaneeringuga

Vastavalt Lääne maakonnaplaneeringule 2030+ (kehtestatud 22.03.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/70, edaspidi maakonnaplaneering) on Vormsi saar tervikuna I klassi väärtuslik kultuur- ja loodusmaastik. Haapsalu laht koos Vormsi saarega (ja Noarootsi poolsaarega ja Nõva piirkond) on maakonnaplaneeringuga määratud rahvusvahelise ja riikliku tähtsusega rohevõrgustiku tugialaks.

Asjakohased üldised põhimõtted väärtuslike loodus- ja kultuurmaastike säilitamiseks on maakonnaplaneeringus järgmised:

- Hajaasustuses rannaaladel, kus on ka väärtuslik maastik, tuleb määrata ehituskeeluvöönd vähemalt 1,5 m samakõrgusjooneni, vältimaks seeläbi üleujutusohu. Samuti tuleb vältida maapinna täitmist, välja arvatud ajaloolise hoonestusega aladel.
- Väärtusliku maastiku alale ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku. Uusehitiste rajamisel tuleb kaaluda nende sobivust küla ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega.
- Väärtuslikel maastikel asuvad põllumajandusmaad ja kultuurrohumaad tuleb hoida võimalusel kasutuses.

Asjakohased üldised põhimõtted rohelise võrgustiku sidususe säilitamiseks ja toimimiseks on maakonnaplaneeringus järgmised:

- Rohelise võrgustiku alal asuva põllumajandusmaa olemasolevat sihtotstarvet (maatulundusmaa) muutes hinnatakse selle mõju rohelise võrgustiku toimimisele.
- Rannaaladel asuva rohelise võrgustiku puhul on soovitatav määrata ehituskeeluvöönd, vähemalt 1,5 m samakõrgusjooneni, arvestada selle juures üleujutusohuga. Vältida tuleb ka maapinna täitmist.

- Ehitusalade valik, sh ka infrastruktuuride rajamine, peab väljaspool olemasolevaid kompaktsed elamu- ja tootmisalasid lähtuma rohelisest võrgustikust.

Detailplaneering ei ole maakonnaplaneeringuga vastuolus eeldusel, et järgitakse maakonnaplaneeringuga seatud põhimõtteid. Detailplaneeringu alal ei ole ajalooliselt rannaküla olnud.

IV Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb üldplaneeringust, mille kohaselt ehitussurve tasakaalustamiseks, hajutatud asustuse tekkimise reguleerimiseks rannaaladel ning loodusmaastike säilitamiseks on rannapiirkondades detailplaneeringu koostamine sisuliselt vajalik.

Samuti tuleneb detailplaneeringu algatamise vajadus looduskaitseeadusest (edaspidi LKS). Hoonestuse ja selleni viiva juurepääsutee rajamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Seetõttu käsitletakse algatavat detailplaneeringut LKS § 40 lõike 4 punkti 2 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.

Detailplaneeringu ala kattub ranna ehituskeeluvööndiga ja ranna piiranguvööndiga, kus tulenevalt LKS § 37 lõike 3 punktist 6 on keelatud mootorsõidukiga sõitmine väljaspool selleks määratud teid ning maastikusõidukiga sõitmine, välja arvatud riiklikuks seireks, kaitstava loodusobjekti valitsemisega seotud töödeks või tiheasustuselal haljasala hooldustöödeks, kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks, pilliroo varumiseks ja adru kogumiseks ning maatulundusmaal metsamajandustöödeks ja põllumajandustöödeks.

Detailplaneeringu ala piirneb elamumaa sihtotstarbega ja hoonestatud Martini katastriüksusega, millele teadaolevalt puudub ametlik juurdepääs. Seetõttu on vajalik detailplaneeringuga lahendada juurdepääs nii Põhja kui ka Martini katastriüksusele.

Detailplaneeringu ala läbiv pinnaste on Vormsi valla üldplaneeringu joonisel näidatud kergliiklusteena, mis üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on avalikku kasutushuvi pakkuv tee, mis tagab jalgsi ja jalgrattaga läbipääsu kõigile – tee seisukorrast (sh aastaajast) sõltuvalt ka operatiivsõidukitele. LKS-st tulenevalt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele (LKS § 38 lõige 5 punkt 10).

Järgides üldplaneeringus sätestatud rannaalal ehitamise nõudeid, arvestades antud asukohas eelkõige maastikuliste väärtustega, hoonete ja uute elektriliinide maastikusse sobitamise vajadusega, põhjavee nõrga või keskmise kaitstusega, olemasoleva rohumaa võimalikult terviklikuna hoidmisega ning maatulundusmaa sihtotstarbe muutmise mõjuga rohevõrgustiku toimimisele – leiab Vormsi vald, et kuigi detailplaneeringu algatamine ei ole vastuolus üldplaneeringu ega maakonnaplaneeringust tulenevate nõuetega, ei vasta detailplaneering üldplaneeringule ranna ehituskeeluvööndi ja maakasutuse juhtfunktsiooni osas. Üldplaneeringuga on maakasutuse juhtfunktsioonid määratud ainult Hullo keskasulas. Üldplaneeringust tulenevalt tuleb rannaalal detailplaneering üldjuhul koostada koos keskkonnamõju strateegilise hindamisega (edaspidi KSH). KSH algatamise või mittealgatamise üle otsustamine on Vallavolikogu pädevuses.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust.

KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktis 1 või punktis 3 sätestatud juhul. Eelhindamise vajadus tuleneb antud juhul ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu¹“ § 15 punktist 8 ehk sellisest tegevusest,

mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoides muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti.

Eeltoodust tulenevalt koostati LEMMA OÜ poolt (vastutav koostaja keskkonnaekspert Mihkel Vaarik), KSH eelhinnang (käesoleva otsuse lisa 3). KSH eelhinnangu eesmärgiks oli selgitada, kas Põhja kinnistu detailplaneeringu koostamisel on vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine või mitte.

KSH eelhinnangu koostamise aluseks oli detailplaneeringu algatamise ettevalmistamise jaoks 10.10.2022 seisuga koondatud teave. Esialgne teave sisaldas maaomaniku soovi, mitte rajada ehitisi ranna ehituskeeluvööndisse. KSH eelhinnang eeldab, et juurdepääsu Martini katastriüksusele saab käsitleda olemasoleva teena ja juurdepääsu rajamiseks ei ole ranna ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik.

Siiski, arvestades üldplaneeringust tulenevat tingimust - hoida olemasoleva rohumaa terviklikkust ning lisaks nõuet - jätta hajaasustuses eluhoonete vaheliseks kauguseks 100m, annab parema tulemuse tõenäoliselt lahendus, kus ehitised paigutatakse katastriüksuse ehituskeeluvööndisse jäävale osale. Samuti on vajalik Keskkonnaameti seisukoht, kas Martini katastriüksusele viivat olemasolevat põlluteed, mis läbib ranna ehituskeeluvööndit, saab käsitleda olemasoleva juurdepääsuteena.

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimise ja sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole seega käesoleva eelhinnangu alusel vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevana ei saa eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei ole ette näha DP realiseerimisel eskiisiga kavandatud mahus antud asukohas muud olulist negatiivset keskkonnamõju;
- 3) kogu Vormsi saar asub maakonnaplaneeringu alusel roheline võrgustiku alal. Planeerimisega on võimalik tagada roheline võrgustiku toimimine hoonestamisel ning säilitada roheline võrgustiku looduslike alade osatähtsus vähemalt 90%.
- 4) ala piirneb Natura 2000 võrgustiku aladega ning piirkonnas paikneb kaitsealuseid looduse üksikobjekte, mida planeeringuga kavandatav tegevus ei tohi mõjutada. DP alal ei asu kaitsealuste liikide leiukohti ja Natura elupaigatüüpe.
- 5) detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega ei kaasne liikluskoormuse ja mürataseme suurenemine, mis tooks kaasa ülenormatiivsed tasemed;
- 6) detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- 7) planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Detailplaneeringus keskkonnatingimustega arvestamine on igakülgsest võimalik planeeringumenetluse käigus vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 1 p 12. Samuti saab DP koosseisus vajadusel teha täpsemaid uuringuid ja anda hinnanguid.

Lähtuvalt eeltoodust on Vormsi vald seisukohal, et Põhja detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringumenetluse käigus.

KeHJS § 33 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu elluviimisega kaasneva KSH vajalikkuse üle otsustada lähtudes detailplaneeringu iseloomust ja sisust, detailplaneeringu elluviimisega kaasnevast keskkonnamõjust ja eeldatavalt mõjutatavast alast ning § 33 lõikes 6 nimetatud asutuste seisukohtadest.

KeHJS § 33 lg 6 kohaselt on KSH algatamise vajalikkuse kohta küsitud arvamust Keskkonnaametilt 9.07.2023 kirjaga nr 7-1/485/2023, kellele Vormsi Vallavalitsus edastas osaühing LEMMA poolt koostatud Põhja maaüksuste detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu, aga ka Vormsi vallavolikogu Põhja maaüksuste detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu. Keskkonnaamet asus oma 19.07.2023 kirjas nr 6-5/23/14167-2 seisukohale, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS 2 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnaamet soovib kaaluda ehitustegevuse suunamist kinnistu ranna ehituskeeluvööndist välja jäävale osale, mis on rannikukoosluseid kõige vähem koormavam lahendus ning sellisel juhul jääb hoonestus ka hoiualast (ja Natura 2000 aladest) eemale. Samuti juhib Keskkonnaamet tähelepanu, et ehituskeeluvööndisse uue eratee rajamine eeldab ehituskeeluvööndi vähendamist. Lubatud ei ole pinnastee või -raja ehitamine teeks kui ehitusseadustiku kohaseks ehitiseks. Keskkonnaametil puuduvad ettepanekud lähteseisukohtadele.

Vormsi Vallavalitsus esitas 9.07.2023 kirjaga nr 7-1/485/2023 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile PlanS § 81 lõike 2 alusel ettepanekute saamiseks Põhja maaüksuste detailplaneeringu algatamise, lähteülesande kinnitamise ja keskkonnamõjude strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu ja KSH eelhindangu. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium asus oma 21.08.2023 vastuses nr 14-3/809 seisukohale, et detailplaneeringu KSH menetlust pole otstarbekas algatada juhul, kui KSH eelhindangus on põhjendatult leitud, et tegevusega tõenäoliselt ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ministeerium juhib tähelepanu, et detailplaneeringuga üldplaneeringu muutmine peab jääma erandlikuks lahenduseks, mis tagab paindlikuma võimaluse kohanduda muutuvate olude ja vajadustega. Üldplaneeringu muutmise vajadus peab olema igakülgset kaalutud ja põhjendatud.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lõige 3). Ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab Vormsi Vallavalitsus Keskkonnaametile taotluse ja kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu (LKS § 40 lõige 4 punkt 2).

Lähtuvalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 2 kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust. Koostööle ja kaasamisele kohaldatakse detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõudeid. Detailplaneering esitatakse heakskiitmiseks Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile.

V Kokkuvõte

Tulenevalt maakonnaplaneeringust on vajalik rohelises võrgustikus eksperthinnang maatulundusmaa sihtotstarbe muutmise mõju avaldumise kohta rohelise võrgustiku toimimisele. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada. Detailplaneeringuga tuleb lahendada juurdepääs nii Põhja kui ka Martini katastriüksusele.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Vormsi Vallavalitsus (vv@vormsi.ee, 52 96 318), koostaja on Virgman OÜ, Caspar Vikkisk (e-post sivaprojekt@gmail.com, tel: +372 53736766) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Vormsi Vallavolikogu (volikogu@vormsi.ee).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Vormsi valla veebilehel aadressil <https://vormsi.ee/> ja tööpäevadel Vormsi Vallavalitsuses aadressil Hullo, Vormsi vald.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1, § 22 lg 2, planeerimisseaduse § 124 lg 10, § 126, § 128 lg 1, § 142 lg 6, KeHJS § 33 lg 2 p-d 1 ja 3, lg 3, 4, 5 ning § 35 lg 5 ning detailplaneeringu algatamise taotluse, Vormsi Vallavolikogu

otsustab:

1. Algatada Norrby küla Põhja detailplaneering, mille eesmärk on tervikliku kinnistu moodustamine; individuaalelamu, abihoone, kuuri, elektri- ja sideühenduse, ning puurkaevu rajamine; vajaliku juurdepääsu lahendamine Põhja ja Martini (tunnusega 90701:001:0818) katastriüksuste tarbeks; servituutide vajaduse määramine; ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

2. Detailplaneeringu nimetus on „Põhja detailplaneering“.

3. Määrata planeeringuala suuruseks ligikaudu 1,3 ha vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 1.

4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 2.

5. Mitte algatada keskkonnamõtjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale nr 3.

6. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

7. Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Vormsi Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

Jaak Kaabel
volikogu esimees