



## OTSUS

Kuressaare

26. august 2022 nr 1-3/66

### **Laugu külas Angervaksa detailplaneeringu kehtestamine**

Saaremaa Vallavolikogu 27. mai 2021. a otsusega nr 1-3/34 algatati Laugu külas Angervaksa detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringu ala hõlmab Saaremaa vallas Laugu külas Angervaksa katastriüksust (katastriüksuse tunnus 40301:003:0444, pindala 11770 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine elamu ja abihoonete rajamiseks, selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Detailplaneeringuga ei kavandata kruntide moodustamist. Olemasolevale elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele antakse ehitusõigus kuni kolme hoone rajamiseks (1 elamu + 2 kõrvalhoonet, sh kaks olemasolevat ebaseaduslikult rajatud hoonet) kokku maksimaalse ehitisealuse pinnaga 200 m<sup>2</sup>. Lubatud hoone maksimaalne kõrgus on elamul 8,0 m, kõrvalhoonel 5 m.

Angervaksa krundile on olemas juurdepääs Orissaare-Leisi-Mustjala teelt mööda olemasolevat teed üle Merela kinnistu. Tegemist on ajaloolise teega, millele seatakse servituut ning mida laiendatakse ja parendatakse. Parkimine lahendatakse krundisisiselt. Parkimise lahendus tuleb anda koos hoone(te) ehitusprojektiga.

Piirdeid on lubatud rajada ainult ümber hoonestatava ala. Piirdeaedadena on lubatud piirkonnale iseloomulikud kiviaiad ning eesti taluarhitektuurile omased lattaiaid. Täpne piirete lahendus tuleb anda koos hoone arhitektuurse projektiga.

Planeeringualal on olemasolev puurkaev, mille hooldusala ei ole tagatud, mistõttu olemasolev puurkaev likvideeritakse ja planeeritakse uus puurkaev. Planeeringualal on olemasolev kogumismahuti, täiendavalt on lubatud rajada omapuhasti.

Krundil on olemasolev elektriliitumine.

Ranna ehituskeeluvööndit vähendatakse planeeritava hoonestusala ulatuses.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Alal kehtib Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneering (edaspidi nimetatud *üldplaneering*). Üldplaneeringus ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud. Üldplaneeringu seletuskirja pt 13.1 kohaselt on elamuehituse korral soovitatav hoone püstitada kunagise ehituskrundi asukohale ning et rannikutsoonis elamumaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m<sup>2</sup> suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m. Üldplaneeringuga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Samuti ei ole üldplaneeringus määratud korduva üleujutusega ala piiri. Looduskaitseaduse § 35 lg 3<sup>1</sup>

kohaselt kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Kuna alal on levinud sooldunud veealune muld ja sooldunud gleimuld ning suur osa katastriüksuse maapinnast on alla 1 m kõrgune, siis on ala tõenäoliselt üleujutatav. Seega Angervaksa katastriüksus asub tervenisti ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga tehakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek hoonestusala ulatuses u 130 m kaugusele veepiirist.

Detailplaneeringu algatamine oli vajalik tulenevalt looduskaitseaduse § 40 lõikest 4 punktist 2.

Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas, mistõttu on käesolev detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 3 ja looduskaitseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt vastuolus üldplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

### **C. Detailplaneeringu menetlus ja kaalutlused**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel, maakonnalehes Meie Maa 11.06.2021 ja vallalehes Saaremaa Teataja 03.06.2021. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta 01.06.2021 (teated nr 1768134 ja 1768144). Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 10.06.2021 kirjaga nr 5-2/3413-1.

Rahandusministeerium 06.12.2021 kirjas nr 14-11/7950-2 ei pidanud vajalikuks määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks juba detailplaneeringu lähteseisukohtades nõutud asutustele.

Detailplaneering esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 15.11.2021 kirjaga nr 5-2/6304-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati lisaks valla veebilehel, maakonnalehes Meie Maa 17.11.2021 ja vallalehes Saaremaa Teataja 18.11.2021.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 02-31.12.2021, materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas Tallinna tn 10. Avalik arutelu toimus 06.01.2022 Saaremaa vallamajas Tallinna tn 10. Avaliku väljapaneku ja arvamuse avaldamise aja jooksul ettepanekuid ega küsimusi ei laekunud ning avalikul arutelul osalejaid ei olnud.

Detailplaneering on saanud kooskõlastused:

1. Transpordiametilt 27.01.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/547-2;
2. Päästeamet 24.01.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/141-2 jättis detailplaneeringu kooskõlastamata, kirjas toodud märkuste alusel korrigeeritud detailplaneeringu kooskõlastas Päästeamet 10.02.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/141-4 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2412-2022-2);
3. Keskkonnaamet 28.01.2022 kirjaga nr 6-2/21/23915-3 jättis detailplaneeringu kooskõlastamata, kirjas toodud märkuste alusel korrigeeritud detailplaneeringu kooskõlastas Keskkonnaamet 22.02.2022 kirjaga nr 6-2/21/23915-5.

Planeeringualal on olemasolev elektriliitumine.

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavolikogu 24. märtsi 2022. a otsusega nr 1-3/26 vastu ja suunati avalikule väljapanekule.

Saaremaa Vallavalitsus esitas 29.03.2022 kirjaga nr 5-2/1956-1 Keskkonnaametile taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava hoonestusala ulatuses. Keskkonnaamet andis 19.05.2022 kirjaga nr 7-13/22/5982-3 nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus perioodil 25.04-25.05.2022. Avalikust väljapanekust teatati menetlusosalistele 05.04.2022 kirjaga nr 5-2/2211-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 06.04.2022 maakonnalehes Meie Maa, 08.04.2022 vallalehes Saaremaa Teataja ja valla veebilehel.

Avaliku väljapaneku jooksul Saaremaa vallale arvamusi ei laekunud ja avalikul arutelul 07.06.2022 osalejaid ei olnud.

Detailplaneering esitati 08.06.2022 kirjaga nr 5-2/3606-1 heakskiitmiseks Rahandusministeeriumile. Rahandusministeerium oma 01.07.2022 kirjaga nr 15-3/4977-2 andis lähtuvalt planeerimisseaduse § 142 lõikest 5 ja § 90 lõikest 2 ning arvestades riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 punktis 2 antud volitust detailplaneeringule heakskiidu ja tagastas planeeringu kohaliku omavalitsuse üksusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

Saaremaa vald on detailplaneeringut algatades leidnud, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine Angervaksa katastriüksusel on põhjendatud, kuna ala on ajalooliselt olnud hoonestatud ning seega inimtegevusest mõjutatud, mitte loodusliku taimkattega. Läbipääsu kallasrajal planeeritava tegevusega ei takistata ning alal on juba olemas juurdepääsutee ja rajatud on puurkaev. Keskkonnaamet andis ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku, kuna vähendamine on kooskõlas ranna kaitse-eesmärkidega.

Angervaksa katastriüksus kuulub Leisi Vallavalitsuse 25. novembri 2008. a korraldusega nr 408 kehtestatud Laugu küla Harjaka detailplaneeringu alasse, millega oli ehitusõigus elamu ehitamiseks kokku 3 krundil. Hoonestusalad olid määratud väga kitsa ribana vahetult maantee äärde ranna ehituskeeluvööndist välja, mille ulatust Harjaka detailplaneeringus on arvestatud veepiirist. Kuna hoonestusala oli planeeritud maantee vahetusse lähedusse, siis Angervaksa detailplaneeringuga planeeriti hoonestusalale uus ja sobilikum paigutus jälgides ajaloolise hoonestuse asukohta. Endise Harjaka detailplaneeringu alast on hoonestus rajatud praegusele Pätsu katastriüksusele tunnusega 71401:001:3012, mille osas on detailplaneering kehtetuks tunnistatud. Seega on piirkond olnud ajalooliselt hoonestatud ja on ka praegu hoonestatud. Saaremaa vald leiab, et Angervaksa detailplaneeringuga kavandatud elamu rajamine sobitub olemasoleva maakasutuse ja hoonestusega. Detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel ei takistata läbipääsu kallasrajal.

#### **D. KOKKUVÕTE**

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vald sõlminud huvitatud isikuga 20.06.2022 lepingu nr 2-7.7/207-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33 ning planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada Laugu külas Angervaksa detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 571220, toodud käesoleva otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine elamu ja abihoonete rajamiseks, selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.
2. Tunnistada Angervaksa katastriüksuse osas kehtetuks Leisi Vallavalitsuse 25. novembri 2008. a korraldusega nr 408 kehtestatud Laugu küla Harjaka detailplaneering.
3. Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 10 järgmiselt:
  - 3.1. planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt;
  - 3.2. ehituslubade taotlemine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule. Juurdepääsutee servituut seada enne ehitusloa väljastamist;

3.3. enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

4. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras, esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates otsusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

**Jaanus Tamkivi**  
volikogu esimees