



## KORRALDUS

Kuressaare

22.03.2022 nr 2-3/422

### **Leisi alevikus Tiiru detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Huvitatud isik esitas 13.12.2021 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 13.12.2021 nr 5-2/6951-1) detailplaneeringu algatamiseks Leisi alevikus Tiiru katastriüksusel. Detailplaneeringu ala hõlmab Leisi alevikus Tiiru katastriüksust katastritunnusega 40302:001:0347 (pindala 23159 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega maa-ala 3 elamukrundiks ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksuseks, määrata elamukruntidele ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringu ala on kokku u 2,3 ha ja detailplaneeringu nimetus on Tiiru detailplaneering. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, kuna Leisi alevik on detailplaneeringu kohustusega ala.

#### **A. Olemasolev olukord**

Tiiru katastriüksus on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult on Tiiru katastriüksus looduslik rohumaa (4591 m<sup>2</sup>), metsamaa (13933 m<sup>2</sup>) ja muu maa (4635 m<sup>2</sup>).

Planeeringuala piirneb Veske tn 7 (katastritunnus 40302:001:0381, 100% maatulundusmaa), Ületee (katastritunnus 40302:001:0479, 100% maatulundusmaa), Kadaka (katastritunnus 40302:001:0472, 100% maatulundusmaa), Aadu (katastritunnus 40302:001:0470, 100% maatulundusmaa), Mere tänav (katastritunnus 40302:001:0680, 100% transpordimaa), Kalda tn 8//Huvila (katastritunnus 40302:001:0537, 100% maatulundusmaa) ja Karjalasma metskond 140 (katastritunnus 40301:001:0481, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega.

Ehitisregistri andmetel on planeeringuala naabruses olev Veske tn 7 katastriüksus hoonestatud elamu ja abihoonetega Veske tänaval poolses osas ja Kalda tn 8//Huvila on hoonestatud elamuga. Läheduses on hoonestatud veel Mere tn 11 elamu ja abihoonetega.

Planeeringuala merepoolne osa asub Väinamere hoiualal, mille koosseisus on inventeeritud hoiuala kaitse-eesmärgiks olevad kaitstavad elupaigatüübid lubjarikas aruniit (6210\*) ja rannaniit (1630\*). Hoiuala koosseisus olev ala kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Väinamere linnu- ja loodusala. Hoiualale detailplaneeringuga tegevusi ei planeerita.

Planeeringuala asub osaliselt ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Ranna ehituskeeluvööndisse detailplaneeringuga tegevusi ei planeerita.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeritav katastriüksus asub kehtiva Leisi valla üldplaneeringu (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25, edaspidi nimetatud *üldplaneering*) kohaselt elamuehituse reservmaal. Üldplaneeringu seletuskirja p 13.1 kohaselt rannikutsoonis elamu- või suvilamaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m<sup>2</sup> suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m.

### **C. Kaalutlused detailplaneeringu algatamiseks**

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on Tiiru katastriüksus kavandatud jagada 4 eraldi katastriüksuseks. Neist kolmele määratakse elamumaa sihtotstarve ja planeeritakse ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks, ranna ehituskeeluvööndisse ja hoiualale jäävale katastriüksusele määratakse maatulundusmaa sihtotstarve ja ehitusõigust alale ei anta. Vastavalt üldplaneeringule antakse rannikutsoonis elamu- või suvilamaale ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m<sup>2</sup> suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m. Planeeritavad krundid on detailplaneeringu algatamise taotluse juures oleva eskiisjoonise kohaselt üle 5000 m<sup>2</sup> ja merega piirnevale maaüksusele ehitusõigust ei planeerita. Eeltoodust tulenevalt on algatav detailplaneering üldplaneeringuga kooskõlas.

Tiiru katastriüksusele on planeeritud juurdepääs Mere tänavalt (40302:001:0680).

Ehitisregistri andmetel on planeeringuala naabruses olev Veske tn 7 katastriüksus hoonestatud elamu ja abihoonetega Veske tänaval poolses osas ja Kalda tn 8//Huvila on hoonestatud elamuga. Läheduses on hoonestatud veel Mere tn 11 elamu ja abihoonetega, Veske tn 9 (40302:001:0327) elamu ja abihoonetega, Veske tn 11 (40302:001:0328) suvemajaga.

Saaremaa vald on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatavad elamukrundid sobituvad piirkonna maakasutuse ja hoonestuslaadiga.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta, planeeritavad elamukrundid vastavad üldplaneeringu tingimustele, elamukrundid ei piirne merega ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotle. Detailplaneering algatatakse planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 alusel, kuna Leisi alevik on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. KeHJS § 33 lg 1 p 4 kohaselt tuleb keskkonnamõju strateegiline hindamine algatada, 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 planeeringualast osa asub Natura 2000 võrgustiku alal, on Saaremaa vald koostanud keskkonnamõju strateegilise eelhindamise (käesoleva korralduse lisa 3) ja kaalunud keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkust. Koostatud eelhindangu põhjal on Saaremaa vald seisukohal, et kuna Natura 2000 võrgustiku alale elamute ehitamist ei planeerita, siis ei kaasne kavandatava tegevusega eeldatavalt olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilist hindamist ei ole vaja algatada.

Saaremaa vald edastas vastavalt KeHJS § 33 lg 6 Keskkonnaametile 11.02.2022 kirjaga nr 8-5/1044-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks. Keskkonnaamet on oma 14.03.2022 kirjas nr 6-5/22/2910-2 toonud, et lähtudes esitatud materjalidest ja teadaolevast informatsioonist, on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik PlanS § 126 lg 1 p 12 kohaselt detailplaneeringu menetluse käigus.

### **D. Kokkuvõte**

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 29.12.2021 kirjaga nr 5-2/6951-2 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 16.03.2022 lepingu nr 2-7.7/52-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks (leping registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 15.03.2022 nr 2-7.7/52-1).

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole teada uuringute koostamise vajadust. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu algataja, vastuvõtja, kehtestaja ja koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil [www.saaremaavald.ee](http://www.saaremaavald.ee) ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 ja § 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusealase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõiked 1 ja 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Algatada Leisi alevikus „Tiiru detailplaneering“, mille eesmärgiks on elamukruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.
2. Määrata planeeringuala ca 2,3 ha suuruses, vastavalt korralduse lisale 1.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad, vastavalt korralduse lisale 2.
4. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt korralduse lisa nr 3 toodud eelhinnangu tulemustele.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

(digitaalselt allkirjastatud)

Madis Kallas  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär