



KORRALDUS

Kuressaare

23.05.2023 nr 2-3/574

Leisi aleviku Tiiru detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsuse 22. märtsi 2022. a korraldusega nr 2-3/422 algatati Leisi alevikus Tiiru detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringu ala hõlmab Leisi alevikus Tiiru katastriüksust katastritunnusega 40302:001:0347 (pindala 23 159 m², 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu eesmärgiks on elamukruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga on kavandatud maatüksuse jagamine kokku 4 maatüksuseks, millest 3 on ehitusõigusega elamumaa sihtotstarbega krundi (krundi kasutamise sihtotstarve üksikelumumaa EP 100%) ja üks ehitusõiguseeta maatulundusmaa sihtotstarbega maatüksus (krundi kasutamise sihtotstarve looduslik maa HL 100%). Elamumaa kruntidele on kavandatud 1 eluhoone ja kuni 2 abihoonet, kokku on lubatud maksimaalne ehitisealune pind krundil 300 m². Suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka on arvestatud üle 20 m² suurused hooned, väiksemaid hooned võib hoonestusalale ehitada lisaks kuni 2. Suurim lubatud kõrgus on elamul 8,5 m ja abihoonel 6 m.

Juurdepääs kruntidele on kavandatud Mere tänavalt, osaliselt on kasutatud olemasolevat pinnastee osa ja osaliselt on kavandatud uus tee. Olemasolevat tee osa on eelkõige kasutatud kaitstavate taimede kasvualas ja poolloodusliku koosluse alal. Planeeritud tee minimaalne laius on 3,5 m ja kasutada tuleb vähemalt tolmuvaba katendit. Juurdepääs kallasrajale ja riigimetsa tuleb tagada mööda planeeritud teed ja olemasolevat teed jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil. Parkimine lahendatakse krundi piires. Kruntidele on kavandatud individuaalsed puurkaevud ja reovee kogumismahutid.

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 5 000 m² suur ja krundi laius rannajoonel on vähemalt 50 m. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna juhtotstarvet ei muudeta, kruntide suurus vastab üldplaneeringu tingimustele ja rannajoonele ehitusõigusega krundi planeeritud ei ole.

C. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel, maakonnalehes Meie Maa 08.04.2022 ja vallalehes Saaremaa Teataja 25.03.2022. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade detailplaneeringu algatamise kohta (teade nr 1901346) ja keskkonnamõju

strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta (teade nr 1901358) 28.03.2022. Menetlusosalisi teavitati kirjalikult detailplaneeringu algatamisest 05.04.2022 kirjaga nr 5-2/2240-1.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati menetlusosalistele arvamuse avaldamiseks 08.11.2022 kirjaga nr 5-2/6380-1. Saaremaa vallale laekus tähtaja jooksul arvamus Riigimetsa Majandamise Keskuselt (RMK) 14.11.2022 kirjaga nr 3-1.1/2022/2072-2, kus toodi välja, et detailplaneeringuga tuleb kindlaks määrata juurdepääs kõrvalolevale RMK hallatavale Karjalasma metskond 140 katastriüksusele (katastritunnus 40301:001:0481), kuhu siiani pääses üle Tiiru katastriüksuse. Arvamusega on arvestatud, detailplaneeringus on näidatud juurdepääsuservituudi seadmise vajadus ja asukoht planeeringualalt Karjalasma metskond 140 katastriüksusele pääsemiseks.

Planeeringuala naaber palus 09.12.2022 e-kirjaga arvamuse avaldamise tähtaega pikendada kuni 16.12.2022, kuid selleks kuupäevaks oma arvamust ei esitanud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 11.11.2022 kirjaga nr 7.2-3.4/7195-2 (kooskõlastus on registreeritud Päästeameti infosüsteemis numbriga 2907-2022-2) ja Keskkonnaamet 29.11.2022 kirjaga nr 6-5/22/2910-6. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (05.09.2022 kooskõlastus nr 9330779051) ja Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusega (07.10.2022 kooskõlastus nr KK3910SM).

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavalitsuse 23. detsembri 2022. a korraldusega nr 2-3/2009 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Detailplaneeringu avalik väljapanek toimus perioodil 27.01.-10.02.2023. Avalikust väljapanekust teavitati menetlusosalisi 04.01.2023 kirjaga nr 5-2/81-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 05.01.2023 maakonnalehes Saarte Hääl, 12.01.2023 vallalehes Saaremaa Teataja ja 27.12.2022 valla veebilehel.

Avaliku väljapaneku ajal esitati 10.02.2023 Saaremaa vallale üks arvamus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 13.02.2023 nr 5-2/81-3). Arvamuses oli kokkuvõtvalt toodud, et Tiiru maaüksusel paikneb põline Leisi elanike pinnastee mere äärde ja riigimetsa, seega tuleb ka edaspidi tagada Leisi aleviku inimestele vaba pääs mere äärde ja riigimetsa. Planeeritud juurdepääsutee asemel tuleb rajada mustkattega tänav kuni looduskaitsete piirangutega ala alguseni. Kruntide 2 ja 3 ning 3 ja 4 vahelt tuleb tagada inimeste vaba läbipääs mere äärde ja riigimetsa. Kruntidel tuleb säilitada kõrghaljastus.

Saaremaa vald vastas arvamuse esitajale 16.02.2023 kirjaga nr 5-2/81-3, milles selgitati, et mustkattega tänava moodustamine ei ole põhjendatud, avaliku juurdepääsu kohta kallasrajale ja riigimetsa tehakse detailplaneeringusse muudatus – juurdepääsu kasutamiseks sõlmitakse Saaremaa Vallavalitsusega jalgsi juurdepääsu avaliku kasutuse leping, millega tagatakse juurdepääs. Haljastuse kohta on täiendavalt selgitatud, et seletuskirjas on see nõue tagatud.

Arvamuse esitaja vastas Saaremaa Vallavalitsuse selgitustele 16.02.2023 e-kirjaga (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 16.02.2023 nr 5-2/81-4), mille kohaselt ta ei nõustu valla seisukohaga ja küsib täiendavaid küsimusi. Saaremaa Vallavalitsus andis 21.02.2023 kirjaga nr 5-2/81-5 täiendava selgituse, kus kokkuvõtvalt on vallavalitsus seisukohal, et puudub alus mustkatte ja valgustusega tänava moodustamiseks ning kruntide 2 ja 3 vahele eraldi läbipääsu moodustamiseks.

Avalikul arutelul 22.02.2023 osalesid arvamuse esitaja, planeerija, valla planeeringuspetsialist ja endine menetlusega kursis olev planeeringuspetsilist. Avalikul arutelul tutvustati esitatud arvamusi ja vallapoolseid seisukohti nende suhtes. Arvamuse esitaja selgitas veel kord esitatud arvamuse sisu ja arutelu lõpus palus aega seisukoha kujundamiseks. 01.03.2023 esitas ta e-kirjaga veelkord kompromisslahenduse, kus on nõus loobuma oma nõudest rajada Tiiru maaüksusele mustkattega tänav tingimusel, et Tiiru maaüksuse teele seatakse tasuta ja tähtjatu servituut tee kasutamiseks mootorsõidukitega kogu tee ulatuses vähemalt järgmiste piirinaabrite

kasuks: Veske tn 7 (40302:001:0381), Ületee (40302:001:0479) ja Kadaka (40302:001:0472). 02.03.2023 esitas ta täpsustuse, et servituudid peaksid kehtima jääma ka maaomanike vahetumise korral (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 02.03.2023 kiri nr 5-2/81-6).

Saaremaa Vallavalitsus vastas veel kord 03.03.2023 kirjaga nr 5-2/81-7 arvamuse esitajale, et kompromisslahendus saadeti huvitatud isikule, kuna tegemist ei ole seadusest tuleneva kohustusega, vaid maaomanike võimaliku kokkuleppega. Huvitatud isik ei nõustunud kompromisslahendusega, tuues põhjenduseks, et: 1) puudub seaduslik alus sellises mahus servituudi nõudmiseks; 2) kõikidel eelpoolt nimetatud kinnistutel on olemas väga hea juurdepääs avalikelt teedelt, seega puudub põhjendatud vajadus servituudi nõudmiseks; 3) nõudmine ei ole mõistlik arvestades Tiiru kinnistu planeeringu mõõtmeid ja mahte. Saaremaa Vallavalitsus nõustus huvitatud isiku seisukohaga. Edastatud kirjas teavitati arvamuse esitajat edasisest menetlusest ja paluti tema seisukohta. Arvamuse esitaja jäi oma 03.03.2023 e-kirjas toodud seisukoha juurde.

Detailplaneering esitati 09.03.2023 kirjaga nr 5-2/1564-1 Rahandusministeeriumile heakskiitmiseks. Heakskiitmise käigus toimus 19.04.2023 Saaremaa Vallavalitsuses ära kuulamine, mille järel täpsustati planeeringut tee katendi osas. Rahandusministeerium andis 11.05.2023 kirjaga nr 15-3/1840-3 lähtuvalt planeerimisseaduse § 138 lg 3 ja riigihalduse ministri 11.11.2021 käskkirja nr 153 p 2 detailplaneeringule heakskiidu ja tagastas detailplaneeringu kohaliku omavalitsuse üksusele edasiseks menetlemiseks ja kehtestamise üle otsustamiseks.

D. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja valla ruumilise arengu eesmärkidega ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneeringu elluviimiseks on Saaremaa vallavalitsus sõlminud huvitatud isikuga 16.05.2023 lepingu nr 2-7.7/122-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Kehtestada Leisi aleviku Tiiru detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 330822, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on elamukruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)
Aivar Rahno
vallasekretär