



OTSUS

Kuressaare

25. jaanuar 2024 nr 1-3/1

Oitme külas Juhani detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 27. oktoobri 2022. a otsusega nr 1-3/85 algatati Oitme külas Juhani detailplaneering (edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 5,7 ha vastavalt algatamise otsuse lisas nr 1 toodud asendiplaanile. Planeeringuala hõlmas Juhani (katastritunnus 40302:001:0007, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 5,71 ha) katastriüksust.

Saaremaa Vallavolikogu 21. juuni 2023. a otsusega nr 1-3/51 muudeti Juhani detailplaneeringu planeeringuala juurdepääsutee ja paadisilla osas ning planeeringuala suuruseks määrati ca 6 ha. Planeeringuala hõlmab lisaks Juhani katastriüksusele ka juurdepääsu tee osas osaliselt Ranna-Jaani (40302:001:0605), Lambi (71401:001:2243), Hotelli (40302:001:0356), Väike-Liiva (40302:001:0363) katastriüksuseid ning vähesel määral Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteed.

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse planeerimine elamu, abihoonete ja paadisilla ehitamiseks, juurdepääsutee rajamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse tulemusel uusi katastriüksuseid ei moodustata. Juhani krundile planeeritakse üks hoonestusala, kuhu on lubatud ehitada 1 elamu ja 4 abihoonet (lisaks kaks 0-60 m² ja kuni 5 m kõrgust hoonet), hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 400 m², hoonete suurim lubatud kõrgus elamul 9,0 m ja abihoonetel 6,0 m. Lisaks talukoha taastamisele rajatakse taimede kastmisvee tarbeks tiik ning randa paadisild. Tegemist on ujuvillaga, mis paigaldatakse rannikule juba praegu kasutuses olevasse lautrikohta.

Planeeritakse uus juurdepääsutee Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt läbi Väike-Liiva, Hotelli, Lambi ja Ranna-Jaani maaüksuste. Lisaks tuleb seada juurdepääsutee servituut moodustatava Juhani krundi kasuks. Kõik planeeritaval alal olemasolevad kiviaiad tuleb säilitada ja taastada. Uusi piirdeid on lubatud rajada vaid ümber õueala.

Kinnistul on olemasolev elektriliitumine. Kavandatava elamu joogivesi on lahendatud individuaalse puurkaevu baasil. Planeeritud hoonete kasutusega tekkiv reovesi juhatakse pärast biopuhasti läbimist pinnasesse immutamise teel.

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 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m.

Üldplaneeringuga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Samuti ei ole üldplaneeringus määratud korduva üleujutusega ala piiri. Looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 35 lg 3¹ ütleb, et kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega Juhani katastriüksus asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga soovitakse teha ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek u 170 m kaugusele veepiirist. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt *LKS* § 40 lg 4 p 2.

Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas, mistõttu on detailplaneering planeerimisseaduse (edaspidi nimetatud *PlanS*) § 142 lg 1 p 3 ja *LKS* § 40 lg 4 p 2 kohaselt vastuolus üldplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

C. Kaalutus

Juhani katastriüksus asub Oitme külas Triigi lahe ääres ja on ümbritsetud valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega. Tegemist on hajaasustuse piirkonnaga, kus on vaheldumisi põllu- ja metsamaad ning üksikelamud. Planeeringuala on hoonestamata. Katastriüksusel on ajalooline talukoht, mille hooned on nüüdseks hävinud. Sellest on alles põlispuud ja vundamendivaremed. Talukoha õueala asukohta on võimalik hinnata kiviaedade struktuuri järgi. Talukoha olemasolu kinnitavad ka Maa-ameti ajaloolised kaardid. Maaüksusel on välikäimla ning rannikul on paatide veeskamise koht ehk lauter.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud, kuna ala on ajalooliselt olnud hoonestatud ning seega inimtegevusest juba mõjutatud. Planeeritav hoonestus on kooskõlas piirkonna rannaala olemasoleva asustusega, kuna lähipiirkonnas asub olemasolev hoonestus samuti rannale lähedal, nt Ranna-Jaani (katastritunnus 40302:001:0605), Kongimere (katastritunnus 40302:001:0509) ja Kuhja-Jürna (katastritunnus 40302:001:0454) katastriüksustel.

Käesolev detailplaneering on Leisi valla üldplaneeringut muudev. Üldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Ajaloolise talukoha hoonestuse taastamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine. Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusala ulatuses.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi nimetatud *KSH*) algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi kirjalikult 01.11.2022 kirjaga nr 5-2/6164-1, valla veebilehel 01.11.2022, vallalehes Saaremaa Teataja 03.11.2022, maakonnalehes Saarte Hääl 03.11.2022 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 07.09.2022 teade nr 1995341 ja *KSH* algatamata jätmise teade nr 1995348.

Detailplaneeringu osas küsiti Rahandusministeeriumilt 03.03.2023 kirjaga nr 5-2/1373-1 koostöötegijaid ja kaasatavate asutuste määramist. Rahandusministeerium tõi 21.03.2023 kirjas nr 15-3/1666-2 välja, et planeeritav paadisild asub planeeringualast väljas. *PlanS*-s sätestatud põhimõtte kohaselt ei saa detailplaneeringuga kavandada tegevusi ning seada tingimusi väljaspoole planeeringuala. Arvestades asjaolu, et planeeritav paadisild asub Väinamere hoiualal, palus Rahandusministeerium planeeringuala suurendamist Läänemere paadisilla asukohas ning teha täiendavalt koostööd Muinsuskaitseameti, Politsei- ja Piirivalveameti, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ja Transpordiametiga. Lisaks palus Rahandusministeerium detailplaneeringu koostamisse kaasata Hotelli katastriüksuse (katastritunnus 40302:001:0356) omaniku, kuna detailplaneering määrab vajaduse eelnimetatud katastriüksuselt teeservituudi seadmiseks. Hotelli katastriüksuse omanik ei soovinud juurdepääsuteed Hotelli katastriüksuse

hoonestuse lähedusse ning seetõttu esitati vallale uus juurdepääsutee võimalik asukoht. Planeeritav tee ei ole olemasolev ja selle rajamisele seatakse detailplaneeringuga tingimused, et juurdepääsutee tuleb koos seda teenindava alaga lisada planeeringualasse. Osapoolte nõusolekul ja koostöös valitsusasutustega muudeti juurdepääsutee ja paadisilla osas planeeringuala suuremaks ja planeeringuala suuruseks määrati ca 6 ha.

Detailplaneeringu planeeringuala muutmisest teavitati menetlusosalisi kirjalikult 29.06.2023 kirjaga nr 5-2/3758-1, valla veebilehel 28.06.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 13.07.2023.

Detailplaneeringu eskiis esitati naabritele ja ametiasutustele 04.09.2023 kirjaga nr 5-2/4710-1 arvamuse avaldamiseks. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 04.09.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 09.09.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 14.09.2023.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 28.09.-27.10.2023. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal arvamusi ei avaldatud. Väljaspool väljapaneku aega avaldas Regionaal- ja Põllumajandusministeerium arvamust, kus palus määrata detailplaneeringuga krunt ka juurdepääsutee ulatuses ja täpsustada seletuskirjas, kas planeeringualale määratakse avalik juurdepääs kallasrajale või on mõne muu planeeringuga piirkonna juurdepääsud kallasrajale tagatud. Märkuste alusel täiendati detailplaneeringut. Eskiislahenduse avalikul arutelul 02.11.2023 vallamajas Kuressaares Tallinna tn 10 osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet 28.11.2023 kirjaga nr 6-2/23/7923-5, Päästeamet 04.12.2023 kirjaga nr 7.2-3.44667-4, Transpordiamet kirjaga 06.12.2023 nr 7.2-2238720-8, Muinsuskaitseamet 06.12.2023 kirjaga nr 5.1-17.52200-1, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus 08.12.2023 kirjaga nr 5-2/6245-6. Politsei- ja Piirivalveamet 30 päeva jooksul arvamust ei avaldanud. Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (22.11.2023 kooskõlastus nr 3495351819) ja ELASA-ga (23.11.2023 kooskõlastus nr KK2377).

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavolikogu leiab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 4.15. järgmiselt:

1. Vajalike notariaalsete servituutide seadmine (juurdepääs).
2. Arendaja rajab uue juurdepääsutee. Vastavalt kokkuleppele Lambi ja Hotelli katastriüksuste omanikega võib uue juurdepääsutee (sh uus ristumiskoht riigitee km 27,225) valmimiseni kasutada olemasolevat 4030412 Ranna-Jaani teed. Uue tee võib rajada samaaegselt planeeringualale mistahes hoone ehitamisega, kuid juurdepääsutee peab olema välja ehitatud enne hoonete kasutusloa taotlemist.
3. Riigitee nr 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala km 27,225 rajatav ristumiskoht peab olema välja ehitatud ja Transpordiametile üle antud hiljemalt enne planeeringualal mistahes hoone kasutusele võtmist (kasutusloa taotlemist või kasutusteatisest esitamist).
4. Hoonete ja tehnovõrkude rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2, § 134 ning § 142 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Oitme külas Juhani detailplaneering (KOMPRO OÜ töö nr T – 2467, toodud otsuse lisana), mille eesmärk on ehitusõiguse planeerimine elamu, abihoonete ja paadisilla ehitamiseks, juurdepääsutee rajamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees