



## MAA- JA RUUMIAMET

Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavalid.ee  
Tallinna tn 10  
93819 Kuressaare linn, Saaremaa vald

Teie 10.02.2025 nr 5-2/980-1

Meie 09.04.2025 nr 6-3/25/2248-4

### Juhani detailplaneeringu heakskiitmine

Saaremaa Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) Oitme külas Juhani detailplaneeringu (edaspidi ka detailplaneering) heakskiidu saamiseks planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 142 lõike 5 ja § 90 lõike 1 alusel. Detailplaneering ja selle menetluse materjalid on lisatud taotlusele.

Planeeringuala suurus on ca 6 ha ja see hõlmab lisaks Juhani katastriüksusele (katastritunnus 40302:001:0007, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 5,71 ha) ka juurdepääsu rajamiseks vajalikke katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse planeerimine elamu, abihoonete ja paadisilla ehitamiseks, uue juurdepääsutee rajamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Alal kehtib Leisi valla üldplaneering (kehtestatud 2000, edaspidi üldplaneering). Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusest tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisega, millele kohaldatakse üldplaneeringu menetlust.

Detailplaneeringu koostamist on korraldanud Saaremaa Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostanud Kompro OÜ vastutav spetsialist Andrus Kilumets vastab PlanS § 4 lõikes 5 toodud nõuetele.

### Menetluskäik

Detailplaneering on algatatud Saaremaa Vallavolikogu 27.10.2022 otsusega nr 1-3/85. Sama otsusega jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine (KSH), kuna eelhinnangu kohaselt ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju. Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest on vallavalitsus teavitanud kohaliku omavalitsuse veebilehel, maakonnalehes Saarte Hää!, vallalehes Saaremaa Teataja ja Ametlikes Teadaannetes. Koostöötegitajaid ja kaasatavaid teavitas vallavalitsus kirjalikult 01.11.2022.

Tulenevalt Rahandusministeeriumi ettepanekust suurendati esialgset planeeringuala. Vallavalitsus teavitas planeeringuala suurendamisest koostöötegitajaid ja kaasatavaid kirjalikult 29.06.2023, samuti avaldas teate valla veebilehel ja vallalehes Saarte Hää!.

Detailplaneeringu eelnõu esitati menetlusosalistele arvamuse andmiseks 04.09.2023, samas kirjas teavitati ka eelnõu avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eelnõu avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel, maakonnalehes Saarte Hää! ja vallalehes Saaremaa Teataja.

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus ajavahemikul 28.09.-27.10.2023. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallamajas kohapeal. Avalik arutelu toimus

02.11.2023. Nii avaliku väljapaneku kui avaliku arutelu ajal arvamusi planeeringulahenduse kohta ei esitatud.

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 06.12.2023 kirjaga 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 arvamusi ei avaldanud ja vallavalitsus luges detailplaneeringu PlanS § 85 kohaselt vaikimisi kooskõlastatuks. Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud Elektrilevi OÜ (22.11.2023 kooskõlastus nr 3495351819) ja ELASA (23.11.2023 kooskõlastus nr KK2377) ning naaberkinnisasjade omanikud.

Detailplaneering võeti vastu Saaremaa Vallavolikogu 25.01.2024 otsusega nr 1-3/1 ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 22.02.-22.03.2024. Avalikust väljapanekust teavitati koostöötegijaid ja kaasatavaid 31.01.2024 kirjaga nr 5-2/552 1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus valla veebilehel, vallalehes Saaremaa Teataja ning maakonnalehes Saarte Hääl. Avaliku väljapaneku jooksul esitati üks küsimus planeeringulahenduse kohta, millele vallavalitsus on vastanud. Avalik arutelu toimus 27.03.2024 Saaremaa vallas ja sellel osalejaid ei olnud.

Keskkonnaamet andis 20.01.2025 kirjaga nr 7-13/24/16470-6 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise menetluse käigus vähendati Keskkonnaameti ettepanekul detailplaneeringus hoonestusala ja planeeritud kõrvalhoonete arvu. Detailplaneeringus toodud muudatused ei ole käsitletavad planeeringu põhilahenduse muudatusena. Kuna avalikule väljapanekule esitatud detailplaneering erines ranna ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku saanud planeeringulahendusest, siis saatis vallavalitsus 23.01.2025 kirjaga detailplaneeringu viimase versiooni tutvumiseks koostöötegijatele ja kaasatavatele. Etteantud 14 päeva jooksul arvamusi ei avaldatud.

### **Planeeringu õigusaktidele vastavus**

PlanS § 124 lõige 10 sätestab, et detailplaneeringu koostamise korraldaja on kohaliku omavalitsuse üksus. Vastavalt PlanS §-le 10 peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Detailplaneeringu sisulise lahenduse otstarbekuse üle on kaalutusõiguse alusel ainupädev otsustama kohalik omavalitsus, kelle pädevuses on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 järgi kohaliku elu küsimuste, k.a ruumilise planeerimise, iseseisev ja lõplik korraldamine ning otsustamine. MaRu pädevusse kuulub planeeringulahenduse õigusaktidele vastavuse kontrollimine.

PlanS § 126 lõige 1 sätestab detailplaneeringuga lahendatavad ülesanded. Sama paragrahvi lõige 2 sätestab detailplaneeringu ülesanded, mille lahendamine on alati kohustuslik. Detailplaneeringuga on lahendatud PlanS § 126 lõikes 2 sätestatud kohustuslikud ja muud asjakohased ülesanded.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Detailplaneeringuga on tehtud ettepanek vähendada ranna ehituskeeluvööndit, sest soovitakse taastada ajaloolist talukohta ning kavandada sellele juurdepääsu. Keskkonnaamet on ehituskeeluvööndi vähendamiseks andnud nõusoleku. Ajaloolise talukoha taastamine ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ning on kooskõlas Leisi väärtusliku maastiku kaitse- ja kasutustingimustega.

MaRu hinnangul on detailplaneeringu lahenduse kaalutlused piisavalt põhjendatud ja selle koostamine on läbi viidud vastavuses PlanS-is sätestatud nõuetega ning detailplaneering vastab õigusaktidele.

### **Kokkuvõte**

**Lähtuvalt PlanS § 142 lõikest 5 ja PlanS § 90 lõikest 2, annab Maa- ja Ruumiamet heakskiidu Oitme külas Juhani detailplaneeringule.**

Juhul kui detailplaneering sisaldab kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, näeb PlanS § 142 lõige 8 ette, et kohaliku omavalitsuse üksus teeb 30 päeva jooksul pärast detailplaneeringu kehtestamist muudatuse üldplaneeringusse. Palume kanda muudatus üldplaneeringusse seaduses sätestatud tähtaja jooksul.

Rõhutame, et tulenevalt PlanS § 139 lõikest 4<sup>1</sup> tuleb planeeringu koostamise korraldajal esitada kehtestatud detailplaneeringu kohta PlanS § 4<sup>1</sup> lõikes 6 nimetatud andmed planeeringute andmekogusse 14 päeva jooksul detailplaneeringu kehtestamisest arvates.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kati Tamtik  
peadirektor

Merilin Rosenberg  
58041423 merilin.rosenberg@maaruum.ee