



OTSUS

Kuressaare

22.05.2022 nr 1-3/27

Oitme külas Juhani detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavolikogu 27. oktoobri 2022. a otsusega nr 1-3/85 algatati Oitme külas Juhani detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*).

Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 5,7 ha vastavalt algatamise otsuse lisas nr 1 toodud asendiplaanile. Planeeringuala hõlmas Oitme külas Juhani 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 (katastritunnus 40302:001:0007, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 57104 m²) ka juurdepääsu tee osas osaliselt Ranna- Jaani (katastritunnus 40302:001:0605), Lambi (katastritunnus 71401:001:2243), Hotelli (katastritunnus 40302:001:0356), Väike-Liiva (katastritunnus 40302:001:0363) katastriüksuseid ning vähesel määral 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee (katastritunnus 40302:001:0371) katastriüksust.

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 ja olemasolevaid piire ei muudeta. Krundi positsioonil 1 kasutamise sihtotstarbeks määratakse väikeelamumaa, põllumajandusmaa ja haljasmaa. Juurdepääsutee rajamiseks moodustatakse Ranna-Jaani, Hotelli, Lambi, Väike-Liiva ja 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee katastriüksuste osadest krunt positsiooniga 2, mille kasutamise sihtotstarbeks määratakse tee ja tänava maa, mille alusel ei moodustata uut katastriüksust ning hõlmatud katastriüksuste sihtotstarbeid ei muudeta.

Võrreldes vastuvõetud detailplaneeringu lahendusega on detailplaneeringus vähendatud hoonestusala suurust, hoonete ehitisealust pinda ja kõrvalhoonete arvu. Juhani krundile planeeritakse üks hoonestusala, kuhu on lubatud ehitada 1 elamu ja 1 abihoone (lisaks kaks 0-20 m² ja kuni 5 m kõrgust hoonet), hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m², hoonete suurim lubatud kõrgus on elamul 9,0 m ja abihoonel 6,0 m. Lisaks talukoha taastamisele rajatakse taimede kastmisvee tarbeks tiik ning randa paadisild. Tegemist on ujuvsillaga, mis paigaldatakse rannikule juba praegu kasutuses olemasse lautrikohta.

Planeeritakse uus juurdepääsutee 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteelt Väike-Liiva, Hotelli, Lambi ja Ranna-Jaani katastriüksuste kaudu. Kavandatav tee on planeeritud erateena ning sellele tuleb seada vastavad servituudid. Parkimine lahendatakse oma krundi piires.

Hoonete ja tehnosüsteemide paigutamisel tuleb eelistada olemasolevaid lagendikke ning kujundada looduslik õueala. Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, kadastik ning kaitstavad kooslused säilitatakse. Uue haljastuse rajamine on lubatud õuealale, seejuures tuleb arvestada ümbritseva taimestikuga ja eelistada kohalikke taimeliike. Kõik planeeritaval alal olemasolevad kiviaiad tuleb säilitada ja taastada. Soovitav on säilitada ja hooldada vanu traditsioonilisi piirdeid, uute aedade rajamisel tuleb lähtuda kohalikest ehitustavade ja -materjalidest. Piirete maksimaalne lubatud kõrgus on 1,5 m, kiviaedadel 0,9 m.

Katastriüksusel on olemasolev elektriliitumine. Täiendavaks elektrivarustuseks on lubatud rajada elamu tarbeks kuni 15 kW maapealne päikesepark ja/või päikesepaneelid hoonete katustele. Kavandatava elamu joogivesi on lahendatud individuaalse puurkaevu baasil. Planeeritud hoonete kasutusega tekkiv reovesi juhitakse 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 *üldplaneering*). Üldplaneeringus ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud. Üldplaneeringu seletuskirja peatüki 13.1 kohaselt on elamuehituse korral soovitatav hoone püstitada kunagise ehituskrundi asukohale ning et rannikutsoonis elumumaale 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 *LKS*) § 35 lõige 3¹ ütleb, et kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Juhani katastriüksus asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga tehti ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek.

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

C. Detailplaneeringu kaalutlus

Juhani katastriüksus asub Oitme külas Triigi lahe ääres ja on ümbritsetud valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega. 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- ja Ruumiameti ajaloolised kaardid. Katastriüksusel on välikäimla ning rannikul on paatide veeskamise koht ehk lauter.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on olnud 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) ja Kongimere (katastritunnus 40302:001:0509) katastriüksustel.

Käesolev detailplaneering on Leisi valla üldplaneeringut muutev. 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 vähendati ehituskeeluvööndit planeeringuga määratud hoonestusala ja ligipääsute ulatuses.

Arvestades väljakujunenud ehitusjoont ja asustust, taimestikku ning kõlvikute ja kinnisasjade piire ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestuse rajamiseks endisele talukohale vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ega suurenda oluliselt inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Hoonestusala paikneb veepiirist enam kui 200 m kaugusel väljaspool hoiuala, seega ei mõjuta see oluliselt ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist. Lisaks on ehitustegevus kavandatud väljaspool kaitstavaid koosluseid alal, mis on ajalooliselt olnud osa talu õuealast, kus on olemasolevad kiviaiad ning varemed. Kavandatav tegevus võimaldab vaba liikumist kallasrajal.

Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatud elamu ja abihoonete ehitamine sobitub olemasoleva maakasutuse ja hoonestuslaadiga ning ehituskeeluvööndi vähendamise osas on üldplaneeringu muutmise põhjendatud.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *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 omapoolsed ettepanekud, millest tulenevalt osapoolte nõusolekul ja koostöös valitsusasutustega muudeti Saaremaa Vallavolikogu 21. juuni 2023. a otsusega nr 1-3/51 juurdepääsutee ja paadisilla osas planeeringuala suuremaks.

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 (edaspidi *KeA*) 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).

Detailplaneering võeti Saaremaa Vallavolikogu 25. jaanuari 2024. a otsusega nr 1-3/1 vastu ja suunati avalikule väljapanekule. Avalik väljapanek toimus perioodil 22.02.-22.03.2024. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 31.01.2024 kirjaga nr 5-2/552-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 31.01.2024 valla veebilehel, 08.02.2024 vallalehes Saaremaa Teataja ning 03.02.2024 maakonnalehes Saarte Hääl. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 27.03.2024 Saaremaa vallamajas aadressil Tallinna tn 10 Kuressaare osalejaid ei olnud.

Saaremaa Vallavalitsus taotles 05.02.2024 kirjaga nr 5-2/692-1 KeA-lt nõusolekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. KeA pikendas menetlustähtaega 05.03.2024 kirjaga nr

6-2/23/7923-8, 02.05.2024 nr 6-2/24/9347 ja 15.05.2024 nr 6-5/24/10454 ning keeldus 14.06.2024 kirjaga nr 6-2/24/12839 ranna ehituskeeluvööndi vähendamisest.

Vallavalitsus esitas KeA-le korduva taotluse 02.08.2024 kirjaga nr 5-2/4177-1. KeA pikendas menetlustähtaega 30.08.2024 kirjaga nr 7-13/24/16470-2, 30.10.2024 kirjaga nr 7-13/24/16470-3 ning peatas menetluse 20.12.2024 kirjaga nr 7-13/24/16470-4. Vallavalitsus esitas KeA-le taaskordselt korduva taotluse 23.12.2024 kirjaga nr 5-2/6989-1. KeA andis 20.01.2025 kirjaga nr 7-13/24/16470-6 nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse menetluse käigus vähendati KeA ettepanekul detailplaneeringus planeeritud hoonestusala, hoonete ehitisealust pinda ja kõrvalhoonete arvu. Detailplaneeringus toodud muudatused ei olnud käsitletavad planeeringu põhilahenduse muudatusena. Antud juhul on põhisisuks ehitusõiguse planeerimine elamu, abihoonete ja paadisilla ehitamiseks, juurdepääsutee rajamine ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringus toodud muudatustega ei ole planeeringu põhisisu ja eesmärgi muudetud. Detailplaneeringu elluviimisel on tagatud selles toodud lahenduse terviklik toimimine ning seetõttu ei loeta tehtud muudatusi detailplaneeringu põhilahenduse muudatuseks. Kuna avalikule väljapanekule esitatud detailplaneering erines siiski ranna ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku saanud planeeringulahendusest, siis saadeti 23.01.2025 kirjaga nr 5-2/411-1 menetlusosalistele detailplaneeringu viimane versioon tutvumiseks. Etteantud 14 päeva jooksul arvamust ei avaldatud.

Detailplaneering esitati 10.02.2025 kirjaga nr 5-2/980-1 Maa- ja Ruumiametile, kelle valitsemisalas on alates 1. jaanuarist 2025. a ruumilise planeerimise korraldamine, heakskiitmiseks, kes andis 09.04.2025 kirjas nr 6-3/25/2248-4 PlanS § 142 lõike 5 ja PlanS § 90 lõike 2 alusel detailplaneeringule heakskiidu.

D. Kokkuvõte

Oitme külas Juhani 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.

Kuna detailplaneeringuga ei kavandata avalikuks kasutamiseks ette nähtud teid, rajatise ega tehnovõrke, siis puudub vajadus sõlmida huvitatud isikuga haldusleping.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Kehtestada 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 teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees