



## KORRALDUS

Kuressaare

18.10.2022 nr 2-3/1620

### **Leisi alevikus Orissaare mnt 2a detailplaneeringu algatamine**

Huvitatud isik esitas 29.06.2022 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 29.06.2022 nr 5-2/3933-1) detailplaneeringu algatamiseks Leisi alevikus Orissaare mnt 2a, Parkla ja Väljaku katastriüksustel. Detailplaneeringu ala hõlmab Leisi alevikus Orissaare mnt 2a (katastritunnus 40302:001:0415, 100% ärimaa sihtotstarbega, pindala 988 m<sup>2</sup>), Parkla (katastritunnus 40302:001:0408, 100% transpordimaa sihtotstarbega, pindala 2049 m<sup>2</sup>) ja osaliselt Väljaku katastriüksust (katastritunnus 40302:001:0323, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega, pindala 9130 m<sup>2</sup>).

Detailplaneeringu taotluse kohaselt soovitakse detailplaneeringuga ehitusõigust uue ärihoone ehitamiseks, lahendada liikluskorraldus, planeerida haljastus ja tehnovõrgud, täpsustada krundi piire.

Detailplaneeringu ala on kokku u 0,4 ha ja detailplaneeringu nimetus on Orissaare mnt 2a detailplaneering. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, kuna Leisi alevik on detailplaneeringu kohustusega ala.

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

Planeeringuala on hoonestamata. Parkla ja Orissaare mnt 2a katastriüksustel on olemasolev parkimisala ja Parkla katastriüksusel infostendid.

Planeeringuala piirneb Upa-Leisi ja Orissaare-Leisi-Mustjala maanteega ning Staadioni katastriüksusega, katastritunnusega 40302:001:0147. Staadioni katastriüksusel asub staadion. Läheduses on ka Kuressaare mnt 3 // Laululava katastriüksusel (katastritunnus 40302:001:0148) asuv Leisi laululava. Üle maanteede asuvad elamumaa krundid (Mustjala mnt 1, Kuressaare mnt 2 ja Orissaare mnt 1) ning ärimaa funktsiooniga Mustjala mnt 3, Kuressaare mnt 3, Kuressaare mnt 6a, Orissaare mnt 2 ja Orissaare mnt 5 ning läheduses on veel olemasolev Leisi Konsum Mustjala mnt 5 katastriüksusel.

Planeeringualal asuvad tee kaitsevöönd, elektri maakaabel ja sideliin. Planeeringualale ulatub keskkonnaportaali andmetel Staadioni katastriüksusel asuva puurkaevu nr PRK0022131 sanitaarkaitseala. Looduskaitselisi piiranguid planeeringualal ei ole.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringuala asub kehtiva Leisi valla üldplaneeringu (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25, edaspidi nimetatud *üldplaneering*) kohaselt juhtotstarbeta alal (Parkla katastriüksus), reserveeritud ärimaal (Orissaare mnt 2a ja osaliselt Väljaku katastriüksus) ning väikeses osas reserveeritud puhke- ja virgestusmaal.

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

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse põhimahus Orissaare mnt 2a katastriüksusele ehitusõigust ärihoone püstitamiseks, väikeses mahus võib planeeritav hoonestusala jääda Väljaku katastriüksusele. Kavandatava ärihoone juurdepääs ja parkimine

lahendatakse detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt Parkla ja Väljaku katastriüksustel. Suurim lubatud ehitisealune pind on 1200 m<sup>2</sup> ja lubatud hoone suurim kõrgus 12 m.

Juurdepääs planeeringualale on Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt (40302:001:0371). Vastavalt Transpordiameti 24.08.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/16501-2 antud seisukohale nõustub Transpordiamet detailplaneeringu algatamise taotluse eskiisijoonisel toodud hoone asukohaga, mis asub väljaspool riigitee külgnähtavusala. Transpordiameti lähteseisukohtade kohaselt ei ole bussipeatuse kavandamine parklasse ohutu lahendus ja bussipeatus tuleb kavandada parklast läbi sõitmiseta. Detailplaneeringus tuleb käsitleda vastavust kõrgematele planeeringutele ning ruumiline lahendus tuleb siduda kontaktalas paiknevate teiste planeeringute ja teeprojektide lahendustega, nagu OÜ KESKKONNAPROJEKT „Nr 79 Upa-Leisi km 36,250-36,809 ja nr 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala km 30,594-30,903 ümberehituse tehnilise projekti koostamine“ (töö nr 0437.01). Parkimine tuleb lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus tuleb arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad. Parkimiskohtade planeerimisel tuleb arvestada ka täiendava parkimisvajadusega Leisi staadionil ja lauluväljakul, kuna seni on parkimine toimunud Parkla ja Orissaare mnt 2a kruntidel.

Saaremaa vald on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatav ärihoone sobitub piirkonna maakasutuse ja hoonestuslaadiga.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta. Detailplaneering algatatakse planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1 alusel, kuna Leisi alevik on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ning ehitusõigust soovitakse ehitusloakohustusliku hoone ehitamiseks.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lg 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhinnangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

#### **D. Kokkuvõte**

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 29.07.2022 kirjaga nr 5-2/3933-2 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest ning 10.10.2022 kirjaga nr 5-2/3933-3 kuni 30.11.2022.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 12.10.2022 lepingu nr 2-7.7/331-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks (leping registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 12.10.2022 nr 2-7.7/331-1).

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

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 ning 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 „Orissaare mnt 2a detailplaneering“, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ärihoone ehitamiseks ning liikluskorralduse ja haljastuse lahendamine.

2. Määrata planeeringuala ca 0,4 ha suuruses vastavalt korralduse lisale 1.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
4. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär