



## OTSUS

Kuressaare

31. august 2023 nr 1-3/60

### **Leedri külas Kajuuaia detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 14.04.2023 nr 5-2/2396-1) detailplaneeringu algatamiseks Leedri külas Kajuuaia katastriüksusel. Planeeringuala suurus on ca 0,85 ha ja hõlmab Leedri külas Kajuuaia katastriüksust (katastritunnus 43301:001:0861, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 8463 m<sup>2</sup>). Detailplaneeringu nimetus on Kajuuaia detailplaneering.

Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks Kajuuaia katastriüksuse jagamine kaheks ja uutele kruntidele ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete rajamiseks.

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

Kajuuaia katastriüksus on hoonestamata, detailplaneering puudub. Katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 7379 m<sup>2</sup> looduslikku rohumaad, 228 m<sup>2</sup> muud maad ja 856 m<sup>2</sup> haritavat maad. Planeeringuala piirneb maatulundusmaa sihtotstarbega Aru (katastritunnus 43301:001:0860) ja Anne (katastritunnus 71401:001:3154) katastriüksustega ning transpordimaa sihtotstarbega 4400005 Kabeli-Leedri tee T1 (katastritunnus 43301:001:0869) katastriüksusega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale sideehitise kaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd ning ala asub tervikuna kinnismälestiste kaitsevööndis. Katastriüksusel on olemasolevad kiviaiad. Juurdepääs on avalikult Kabeli-Leedri teelt.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Vastavalt Lümända Vallavolikogu 21. augusti 2008. a määrusega nr 66 kehtestatud Lümända valla üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) planeeringualale juhtotstarvet määratud ei ole, tegemist on põllu- ja metsamajandus- ehk maatulundusmaaga, kus elamuehitus toimub üldjuhul vastavalt projekteerimistingimustele. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 1 „Detailplaneeringu koostamise kohustusega alad ja juhud“ tuleb detailplaneering koostada juhul, kui toimub katastriüksuse kruntimine. Vastavalt seletuskirja ptk-le 2.1.2 „Taritu ja Lümända piirkond“ on seatud järgnevad lähtetingimused detailplaneeringu koostamiseks: krundi minimaalne suurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 0,5 ha, lubatud on kuni 3 hoonet kuni 8 m kõrgused, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 10% krundi pindalast ning kui elamute vahekaugus on väiksem kui 100 m, on vajalik naaberkinnistute omanike nõusolek.

Vastavalt üldplaneeringu kaardile asub planeeringuala miljööväärtuslikul hoonestusalal, millele on määratud üldplaneeringu seletuskirja ptk-s 3.1.ehitus- ja kasutustingimused. Keelatud on küla üldstruktuuri muutmine ja hävitamine – aedade ja teede õgvendamine jmt, keelatud on kiviaedade hävitamine ja teisaldamine, uute hoonete kavandamisel tuleb järgida külale iseloomulikke hoonete algupärast arhitektuuri (hoonete arv õuel, mahud, ehitusalune pind, kõrgus, akende ja uste kuju, ruudujaotus ning asend, katuse kuju jmt), määratud on arhitektuuritingimused, säilitada tuleb põlispuud ja traditsiooniline haljastus.

Alal on üldplaneeringu kaardi alusel kergliiklustee. Üldplaneeringuga ei määrata kergliiklustee täpset asukohta, kaardile märgitud joon on skemaatiline. Liikumine kergliiklusteedel toimub nn igameheõiguse põhimõttel. Detailplaneeringu koostamisel tuleb käsitleda kergliiklusteedega seonduvat.

### C. Kaalutlused

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks ja uutele kruntidele ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete rajamiseks. Olemasoleva katastriüksuse jagamisel jääb ühe krundi suuruseks ca 2600 m<sup>2</sup>. Üldplaneeringuga on määratud krundi minimaalseks suuruseks maa-ala kruntideks jaotamisel 0,5 ha. Kuna planeeritavate kruntide suurused on väiksemad kui 0,5 ha, tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks krundi minimaalse suuruse vähendamiseks ning detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ette nähtud menetlust.

Planeerimiseseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine on muuhulgas üldplaneeringuga määratud hoonestuse krundi minimaalsuuruse vähendamine. Saaremaa vald kaalus kavandatud tegevuse võimalikkust, kuna kehtiv üldplaneering on ca 15 aastat vana. Läheduses on samuti väiksema pindalaga katastriüksuseid (nt 2482, 3978 ja 2533 m<sup>2</sup>). Katastriüksust läbib olemasolev kiviaed, mis takistab katastriüksuse terviklikku kasutust ning kiviaiad moodustavad loogilise krundijaotuse. Kiviaedade hävitamine ja teisaldamine on keelatud.

Kajuaia kinnistu asub muinsuskaitsealuse 27284 Leedri küla teedevõrk ja piirdeaiaid mälestisel ja kaitsealal. Kajuaia katastriüksusele on koostatud 01.12.2020 muinsuskaitse eritingimused (koostatud KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ poolt töö nr 2023), kus tuuakse muu hulgas välja, et kinnistu jagamisega ja kasutusele võtmisega elamumaa otstarbega säilivad nii kaitsealused Leedri küla teedevõrk kui ka piirdeaiaid. Kinnistud asuvad olemasoleva Kabeli-Leedri tee T1 ääres ning see tagab pääsu kõikidele kruntidele tee asukohta ja olemust muutmata. Samuti on olemasolevates piirdeaedades mitmeid piiramata ja korrastamist vajavaid lõike, mida on võimalik uute väravakohtadena kasutusele võtta mälestist oluliselt muutmata või rikkumata. Kinnistu jagamine ei lähe vastuollu ka külas esinevate kruntimise põhimõtetega. Leedri ajaloolises külatuumikus esineb kinnistuid, mis on väiksemad kui Kajuaia kinnistu jagamisel tekkivad kinnistud. Samuti vastaksid jagatavad kinnistud olulisimale põhimõttele – iga tekkiv kinnistu on juba ajaloolise piirdeaia ümbritsetud ja järgib küla üldist struktuuri. Kinnistute jagamine tuleb teostada mööda kiviaedu nii, et iga kinnistu õueala on ümbritsetud olemasoleva ajaloolise kiviaiaiga.

Tulenevalt eelnevast on Saaremaa vald seisukohal, et planeeritav hoonestus sobitub antud piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust. Seega üldplaneeringu muutmine Kajuaia katastriüksusel krundi miinimumsuuruse osas on põhjendatud.

Elamute omavaheline kaugus ja kaugus olemasolevatest lähimatest elamutest jääb alla 100 m, mistõttu tulenevalt üldplaneeringust on vajalik naaberkinnistute omanike nõusolek.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimiseseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhinnang. Saaremaa vald on koostatud eelhinnangu (käesoleva otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi

ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa vald seisukohal, et Kajuaja detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega KSH algatamine pole vajalik.

Saaremaa vald edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ja planeerimisseaduse § 142 lõikele 6 ja § 81 lõikele 1 Keskkonnaametile (KeA), Muinsuskaitseametile, Rahandusministeeriumile ja Päästeametile 10.05.2023 kirjaga nr 5-2/2396-2 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

Lähtudes kavandatavast tegevusest, selle asukohast ning teadaolevast informatsioonist, on KeA oma 30.05.2023 kirjas nr 6-5/23/9550-2 seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS 2<sup>2</sup> mõistes ning keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. KeA toob oma kirjas välja märkused, mille alusel on eelnõud ja KSH eelhinnangut täiendatud.

Rahandusministeerium oma 09.06.2023 kirjas nr 15-3/3339-2 on nõustub KSH eelhinnangu tulemusega ja on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning KSH-d ei ole põhjust algatada. Samas märgib, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb detailplaneeringu koostamisel hinnata selle elluviimisega kaasnevat asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvat mõjusid. Arvestades asjaolu, et planeeringuala piirneb osaliselt Lannasmaa hoiualaga, palub vastavalt PlanS § 126 lõike 1 punktile 12 detailplaneeringu koostamise käigus määrata vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded ja eeltoodust planeeringu koostamisel lähtuda. Lisaks paluti viidata KeHJS alustele KSH algatamata jätmiseks ja täpsustada lähteseisukohti kruntideks jaotuse juures. Rahandusministeeriumi seisukohtadega on arvestatud ja eelnõu täiendatud.

Muinsuskaitseamet oma 24.05.2023 kirjas nr 1.1-7/863-1 nõustub KSH eelhinnangu tulemusega. Oma kirjas palutakse lisada detailplaneeringusse ja projektdokumentidesse Muinsuskaitseadusest tulenev üldine hoiatus arheoloogiliste leidude kohta ning lähtuda detailplaneeringu koostamisel muinsuskaitse eritingimustest (koostatud 01.12.2020 KOPPEL KOPPEL ARHITEKTID OÜ poolt töö nr 2023). Muinsuskaitseameti seisukohtadega arvestatakse.

Päästeamet 30 päeva jooksul seisukohti ei esitanud.

#### **D. Kokkuvõte**

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

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 12.05.2023 kirjaga nr 5-2/2396-3 ja 03.07.2023 kirjaga nr 5-2/3798-1. Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 05.07.2023 lepingu nr 2-7.7/183-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus ([vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee), tel 452 5000), koostaja on Klotoid OÜ ([klotoid@klotoid.ee](mailto:klotoid@klotoid.ee), 453 3723) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu ([raekoda@saaremaavald.ee](mailto:raekoda@saaremaavald.ee), tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil [www.saaremaavald.ee](http://www.saaremaavald.ee) ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 128 lõike 1 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Leedri küla Kajuaia detailplaneering, mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks ja uutele kruntidele ehitusõiguse seadmine elamu ja abihoonete rajamiseks ning selleks Lümända valla üldplaneeringu muutmine krundi miinimumsuuruse osas.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kajuaia detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,85 ha vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt käesoleva otsuse lisale nr 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale nr 3.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi  
volikogu esimees