



## OTSUS

Kuressaare

26. oktoober 2023 nr 1-3/74

### **Poka külas Henri ja Kiviranna detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 15.06.2023 nr 5-2/3564-1) detailplaneeringu algatamiseks Poka külas Henri ja Kiviranna katastriüksustel.

Planeeringuala suurus on ca 2 ha ja hõlmab Henri (katastritunnus 40301:002:0344, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 1 586 m<sup>2</sup>) ja Kiviranna (katastritunnus 71401:001:2747, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 18 488 m<sup>2</sup>) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Henri ja Kiviranna katastriüksuste liitmine üheks katastriüksuseks, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringu nimetus on Henri ja Kiviranna detailplaneering.

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

Planeeringualal on Henri katastriüksuse osas kehtiv Männi kinnistu detailplaneering (kehtestatud 20.11.2001), mille eesmärgiks on Männi kinnistule (nüüdse nimetusega Henri kinnistu) ranna ja kalda kaitse seaduses sätestatud kitsenduse – ehituskeeluvööndi – täpsustamine, ehitusõiguse seadmine kõrvalhoonetele ja olemasoleva suvila juurdeehitusele, tehnovõrkude rajamine ja nendele kaitsetsoonide määratlemine ning tee, liini- ja veejuhtimisservituutide vajaduse esitamine. Ehitisregistri andmete kohaselt on Henri katastriüksusel suvila, saun ja kuur. Kiviranna katastriüksusel ehitised puuduvad. Olemas on elektriliitumine, rajatistena salvkaev ja omapuhasti imbsüsteemiga.

Henri katastriüksus on tervikuna 1 586 m<sup>2</sup> ulatuses õuemaa kõlvikuga. Kiviranna katastriüksuse, mis ümbritseb Henri katastriüksust, kõlviku koosseis on 75 m<sup>2</sup> looduslik rohumaad, 10 601 m<sup>2</sup> metsamaad ja 7 812 m<sup>2</sup> muu maad.

Planeeringuala piirneb Niidi (katastritunnus 71401:001:2746, 100% maatulundusmaa) ja Uue-Niidi (katastritunnus 40301:002:0437, 100% elamumaa) katastriüksustega, loodest piirneb planeeringuala Läänemerega. Lähimad elamud asuvad olemasolevast suvilast ca 100-150 m kaugusel. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale veekogu kallasrada, ranna piiranguvöönd, ranna veekaitsevöönd, ranna ehituskeeluvöönd, korduv üleujutusala ja elektripaigaldise kaitsevööndid.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Poka teelt ja edasi üle Männi (katastritunnus 40301:002:0572), Niidi-Ranna (katastritunnus 40301:002:0141), Valguse (katastritunnus 71401:001:2748) ja Niidi (katastritunnus 71401:001:2746) katastriüksuste kulgeva eratee. Osaliselt on seatud teeservituudid.

## **B. Kehtiv üldplaneering**

Vastavalt Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala ranna ehituskeeluvööndis ja juhtotstarvet määratud ei ole. Kuna ehitustegevust planeeritakse ranna ehituskeeluvööndisse, tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükis 10.9 on elamuehituseks reserveeritud maad Leisi alevikus, Pärsama ja Karja külas. Asukoha valikul on lähtutud põhiliselt kommunikatsioonide olemasolust. Mujal hajaasustuses ei ole elamuehituse otstarbelisi maid reserveeritud. Seal tuleb krundi omanikul lähtuda olemasolevast loodus- ja elukeskkonnast ning piirangutest, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi seaduste ja teiste õigusaktidega. Lisaks sellele ei ole ehitustegevuseks soovitatav kasutada häid põllu- ning metsamaid, samuti kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid.

Ehitamisel tuleb üldplaneeringu seletuskirja peatüki 13.1 kohaselt arvestada loodusliku ümbruskonnaga ja piirangutega, mis tulenevad ehituskeelualadest ja veekaitsevöönditest, ehitustegevuse põhimõtetest, kehtivatest ehitusmäärustest ning muinsus- ja looduskaitsealastest objektidest. Ehitiste püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, side- ja elektriliinid) ei rikuks puhkemaastiku väärtust.

Elamuehituse korral on soovitatav hoone püstitada kunagise ehituskrundi asukohale. Uuele asukohale projekteerimisel tuleb kinnistul määratleda hoonestatav ala ja määrata selle suurus.

Rannikutsoonis antakse elamu- või suvilamaale ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5 000 m<sup>2</sup> suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m.

Ehituskeeluvööndis on keelatud teha puude raiet üle 30% kasvava metsa mahust planeeritaval maa-alal.

## **C. Kaalutlused**

Planeeringualal on Henri katastriüksuse osas kehtiv detailplaneering, mis ei ole planeeritavat ehitustegevust arvesse võttes piisava ulatuse ja ehitusõigusega, mille tõttu on vajalik uue detailplaneeringu koostamine. Lähipiirkonnas on veel kehtiv Mere ja Uue-Niidi detailplaneering (kehtestatud 22.11.2010), mille eesmärgiks on planeeritaval alal ehitusõiguse määratlemine, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, hoonestusala piiride määramine ning hoonestusalal vajalike ehitiste paigutamine looduslikult tundlikusse rannikuvööndisse.

Henri katastriüksusel on aastaringselt kasutatav suvila, mida omanik soovib ümber ehitada kaasaegseks elamuks. Elamufunktsioone arvesse võttes soovitakse ümberehitatava hoone mahtu mõnevõrra suurendada. Kehtivas detailplaneeringus määratud ehitusõigus pigem piirab kaasaegse elamu ehitamist ja omanik soovib alale koostada uue detailplaneeringu ehitustingimuste määramiseks. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering.

Detailplaneering on üldplaneeringuga juhtotstarbe ja krundi suuruse osas kooskõlas.

Kuna hooviala tegelik väljakujunenud kasutus ja planeeritav hoonestus asub ranna ehituskeeluvööndis, tuleb vähendada ranna ehituskeeluvööndit, mistõttu tehakse Henri ja Kiviranna detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Seetõttu tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus ka looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lõike 4 punktist 2.

Ranniku ääres asetsevate majapidamiste õuemaade vahemikud on suurusjärgus 3 000-5 000 m<sup>2</sup>, v.a Mere katastriüksusel (ca 800 m<sup>2</sup>). Taotluses esitatud eskiisi kohaselt soovitakse hoonestusala ca 3 000 m<sup>2</sup>. Hoonestusala suurendamine oleks põhjendatud juba praegu laiemalt kasutuses oleva hooviala tõttu ja selle ulatuses. Sellest tulenevalt oleks praeguse 1 586 m<sup>2</sup> õuemaal asemel ca 2 500 m<sup>2</sup> hoonestusala.

Henri ja Kiviranna katastriüksustel on ühine omanik ning neid katastriüksuseid kasutatakse ühtse tervikliku alana. Õuema suurendamisel on oluline olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Planeeritavatele abihoonetele on valitud asukoht olemasolevast õuemaast väljapoole edela suunas, et tekiks kasutusotstarbelt avaram ja haljastatum õueala ning ei peaks puid maha võtma.

Henri katastriüksus on tervikuna ümbritsetud Kiviranna katastriüksusest. Kuna Henri katastriüksus on hajaasustuse piirkonda arvestades väike (1 586 m<sup>2</sup>), on mõistlik selle liitmine Kiviranna katastriüksusega, et moodustuks terviklik katastriüksus optimaalse suurusega ligikaudu 2 ha, mis on maapiirkondades tavapärane.

Eeltoodut arvesse võttes on Henri ja Kiviranna katastriüksuste detailplaneeringuga ühtseks tervikuks liitmine ning õueala suurendamine põhjendatud, kuna õueala mõnevõrra laiendamist looduses on hoolikalt kaalutletud ja planeeritavat hoonestust paigutatud selliselt, et oleks võimalik säästa kõrghaljastust, vältides lageda hooviala tekitamist rannikualale ning samaaegselt luues tänapäeva nõuetele vastava ja aastaringse elamise võimaluse.

Ala on aastakümneid olnud hoonestatud ja inimtegevusest juba mõjutatud ning tegemist oleks elamukompleksi laiendamisega, arvestades võimalikult palju olemasoleva haljastusega. Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus võiks piirkonda sobitada. Vallavolikogu on nõus kaaluma ehitusõiguse määramist olemasolevast hoonestusalast laiemale alale, kuid lõpliku seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise kohta annab Keskkonnaamet pärast detailplaneeringu vastu võtmist (LKS § 40 lõige 4 punkt 2) ehk siis detailplaneeringu menetluse käigus, kui on teada täpne planeeringulahendus. Kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, käsitletakse algatavat detailplaneeringut LKS § 40 lõige 4 punkti 2 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna ja detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas. PlanS § 142 lõike 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Koostatava 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 punkti 3 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhinnang. Saaremaa vald on koostatud eelhinnangu (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, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele. 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 Henri ja Kiviranna detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vaja algatada KSH-d.

Saaremaa vald saatis vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ja planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 Keskkonnaametile (KeA) ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM) 30.08.2023 kirjaga nr 5-2/4622-1 otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA oma 5-2/4622-2 kirjas nr 12.09.2023 on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Täiendavalt toodi välja, et ehituskeeluvööndi vähendamise kohta tehakse otsus pärast detailplaneeringu vastu võtmist kui kohaliku omavalitsuse üksus vastava motiveeritud taotluse esitab. Lisaks on täiendatud KeA sisendi alusel KSH eelhinnangut.

ReM oma 18.09.2023 kirjas nr 5-2/4622-3 palub Niidi (katastritunnus 71401:001:2746) katastriüksusel asuva juurdepääsutee planeeringualasse lisamist juhul, kui Niidi katastriüksusel asuvale teele seatakse detailplaneeringuga ehitustingimusi ja/või kui ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks tehakse juurdepääsutee osas ka Niidi katastriüksusel. Vald on seisukohal, et tee lisamine planeeringualasse pole vajalik, kuna Niidi katastriüksusel asuvale teele ehitustingimusi ei seata ja ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut ei planeerita. ReM 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. Lisaks on täiendatud KSH eelhinnangut vastavalt ReM sisendile.

#### **D. Kokkuvõte**

Saaremaa Vallavolikogu leiab, et detailplaneeringuga taotletav ehitusõigus sobitub piirkonda. 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.

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 12.07.2023 kirjaga nr 5-2/3965-1 ja 11.09.2023 kirjaga nr 5-2/4826-1 detailplaneeringu algatamise küsimuses otsuse tegemise tähtaega.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 21.09.2023 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/235-1 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 ([indrek@klotoid.ee](mailto:indrek@klotoid.ee), tel 508 4489) 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 ja 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, § 33 lõiked 3-6, 34 lõike 2 ning § 35 lõiked 3 ja 5-7, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Poka külas Henri ja Kiviranna detailplaneering, mille eesmärk on Henri ja Kiviranna katastriüksuste liitmine üheks katastriüksuseks, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Henri ja Kiviranna detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 2 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale 3.
6. Otsus jõustub teatavastegemisega.

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