



OTSUS

Kuressaare

27.03.2025 nr 1-3/11

Poka külas Henri ja Kiviranna detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 26. oktoobri 2023. a otsusega nr 1-3/74 algatati Poka külas Henri ja Kiviranna detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 2 ha vastavalt algatamise otsuse lisas nr 1 toodud planeeringuala plaanile ja planeeringuala hõlmas Poka külas Henri (katastritunnus 40301:002:0344) ja Kiviranna (katastritunnus 71401:001:2747) katastriüksuseid. Koostamise käigus on planeeringuala suurendatud ja lisatud juurdepääsutee osa (96 m²) Niidi (katastritunnus 71401:001:2746) katastriüksusest, siiski jääb ka nüüdseks planeeringuala suuruseks ca 2 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on Henri ja Kiviranna katastriüksuste liitmine üheks katastriüksuseks, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Seoses planeeringuala suurendamisega soovitakse ehituskeeluvööndi vähendamist ka planeeringualasse lisatud Niidi katastriüksust läbiva ligipääsutee osas.

Planeeringualal on Henri katastriüksuse osas kehtiv Männi kinnistu detailplaneering (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 20. novembri 2001. a otsusega nr 53), 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.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahenduse tulemusel liidetakse Henri ja Kiviranna katastriüksused üheks katastriüksuseks. Planeeritavalt on Kiviranna krundi kasutamise sihtotstarve üksikelamu maa, metsamaa ja muu looduslik maa, Niidi krundil tee ja tänava maa (Niidi krundist eraldi katastriüksust ei moodustata). Lubatud suurim hoonete arv Kiviranna krundil on 4 (elamu ja 3 kõrvalhoonet + 3 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonet), krundil lubatud hoonete suurim ehitisealune pind on 400 m², suurim lubatud kõrgus elamul 9,0 m ja abihoonetel 7,0 m.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Poka teelt (nr 4030355) 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. Teeservituudid on seatud Niidi-Ranna kinnistule (kinnistu nr 14334) ja Niidi kinnistule (kinnistu nr 2626834). Servituudid puuduvad Männi ja Valguse kinnistutega. Juurdepääsutee krundile peab vastama nõuetele. Tee minimaalne laius peab olema 3,5 m. Vajaduse korral tuleb olemasolevat teed laiendada ja parendada. Tee rekonstrueerimise eeldus on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt.

Piirdeid on lubatud rajada ainult hoonestusala piires, v.a loomade karjatamise eesmärgil. Keelatud on rajada piirdeaedadena kõrgeid, massiivseid kivi- ja plankaedu, raudpiirdeid jt aedlinnaid piirdeid. Piirded võib rajada kivi-, latt- või lippaadadena. Uute kiviaedade rajamisel tuleb kasutada ajaloolise aia ladumistiili ja materjali. Suurim lubatud kõrgus kiviaial on kuni 70-90 cm. Latt- ja lippaia suurim lubatud kõrgus on kuni 1,4 m. Läbipaistmatuid latt- ja lippaedu ei tohi rajada.

Planeeritud hoonestusala on kavandatud osaliselt (olemasoleva Kiviranna katastriüksuse ulatuses) metsaalale. Hoonete asukoha valikul tuleb valida võimalikult lagedad alad. Oluline on, et metsaalale ehitamine ei tooks kaasa asjatut puude maha võtmist.

Planeeringualal on olemasolev elektriliitumine. Alternatiivse energia saamiseks on hoonete katustele ja hoonestusalale lubatud paigaldada päikesepaneelid. Lubatud on elamu teenindamiseks mikrotootmist kuni 15 kW.

Planeeringualal on olemasolev salvkaev. Hoonete veevarustus tuleb lahendada olemasoleva kaevu baasil. Planeeringualal on olemasolev omapuhasti, mis koosneb septikust ja imbpeenrast. Olemasolev immutusala paikneb salvkaevule lähemal kui veeseadusega lubatud 60 m. Planeeritaval alal reovee ärajuhtimiseks on lubatud järgmised võimalused: 1. Nihutada olemasolev imbsüsteem olemasolevast salvkaevust vähemalt 60 m kaugusele või rajada uus omapuhasti (puhasti+immutamine pinnasesse). 2. Henri kinnistul on olemasolev kogumismahuti. Kui kogumismahuti jääb elamule lähemale kui 5 m, tuleb paigaldada kogumismahuti uude asukohta.

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 peatüki 10.9 toodule on elamuehituseks reserveeritud maad Leisi alevikus, Pärsuma 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 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m.

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

C. Kaalutlus

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 Leisi Vallavalitsuse 22. novembri 2010. a korraldusega nr 210), mille eesmärgiks on planeeritaval alal ehitusõiguse määramine, ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, hoonestusala piiride määramine ning hoonestusalal vajalike ehitiste paigutamine looduslikult tundlikusse rannikuvööndisse.

Henri katastriüksus on tervikuna ümbritsetud Kiviranna katastriüksusest. Kuna Henri katastriüksus on hajaasustuse piirkonda arvestades väike ($1\,586\text{ m}^2$), on mõistlik selle liitmine Kiviranna katastriüksusega, et moodustuks terviklik katastriüksus optimaalse suurusega ligikaudu 2 ha, mis on maapiirkondades tavapärane.

Henri katastriüksusel on aastaringselt kasutatav suvila, mida omanik soovib ümber ehitada kaasaegseks elamuks. Elamufunktsioone arvesse võttes soovitakse ümberehitatava hoone mahtu mõnevõrra suurendada. Hetkel 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.

Leisi valla üldplaneeringus ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, seega loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. 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.

Detailplaneeringu alal Henri katastriüksuse ulatuses on olemasolevad hooned. LKS § 38 lõike 4 punkti 1 järgi ei laiene ehituskeeld hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse.

Planeeringu joonistele on markeeritud olemasolev õueala, aluseks on võetud digitaalne geodeetiline alusplaan. Mõõdistatud õueala ulatub Kiviranna katastriüksusele ning on suurem kui Maa- ja Ruumiameti põhikaardile kantud õueala. Henri ja Kiviranna katastriüksustel on ühine omanik ning neid katastriüksuseid kasutatakse ühtse tervikliku alana.

Henri katastriüksusel asub olemasolev suvila, mida on juba pikemat aega kasutatud kohati ka aastaringselt. Henri katastriüksuse õueala ja rannajoone vaheline kaugus kõige lähimas punktis on 52 m. Aastaringse kasutamise käigus on Henri katastriüksuse hoovialal välja kujunenud mitte suvila, vaid elamu kasutus ning varasemalt planeeritud hoonestusala on jäänud sellest tulenevalt kohati kitsaks. Praeguseks on olemasolev suvila, ehitustehnilist seisukorda silmas pidades, amortiseerunud ning hoone on vajalik kas ümber ehitada või rajada uus. Võttes aluseks olemasoleva suvila praeguseks väljakujunenud kasutuse ning praegu hoonestusele esitatavad nõuded, on hoone mõistlik välja arendada aastaringse elamuna. Kõiki elamufunktsioone silmas pidades, on vajalik ümberehitatava hoone mahtu mõnevõrra suurendada plaanilistes mõõtmetes ja selles tulenevalt ka viilkatuse kõrguse osas ning rajada koos elamuga ka täiendavad abihooned. Kui abihooned paigutada praegusele, olemasolevale hoonestusalale, jäävad need arhitektuurselt ja funktsionaalselt liiga lähestikku ning nõuavad mitme ilusa puu langetamist, mis aga omaniku seisukoha järgi ei ole hea variant. Seetõttu oleks mõistlik hoonestusala suurendada väljakujunenud õueala ulatuses.

Hoonestusala suurendamise eesmärk on õuealal paikneva kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Abihoonetele on asukohta sellest lähtuvalt hoolikalt valitud. Kui abihooned on paigutatud varasemalt planeeritud hoonestusala väljapoole edela ja lõuna suunas, tekib kasutusotstarbelt avaram ja haljastatum õueala ning kõrghaljastuse saab säilitada. Seetõttu võiks sobilik hoonete paigutus ulatuda mõnevõrra ka Kiviranna katastriüksusele.

Eeltoodut arvesse võttes on hoonestusala mõnevõrra laiendamist looduses väga hoolikalt kaalutletud ja paigutatud, säästes kõrghaljastust ning vältides lageda hooviala tekitamist ranniku kaitsemetsas. Samal ajal luuakse tänapäevastele nõuetele vastav aastaringse elamise võimalus.

LKS § 37 lõike 2 kohaselt on ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Käesoleva planeeringuga on kavandatud hoonestusala laiendamine väljakujunenud õuealale, hooneid soovitakse paigutada nii, et säiliks maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus. Kogu planeeringualal olev metsaala säilitatakse.

Hoonestusala ei planeerita olemasolevast õuealast merele lähemale. Hoonestusala laiendamine ning elamu ja abihoonete rajamine ei muuda oluliselt olemasolevat situatsiooni ega tekita juurde kahjulikku mõju ranna alale. Katastriüksusel paiknevad olemasolevad hooned, mis näitab, et ala on ka praegu aktiivselt kasutuses ning on inimtegevusest juba mõjutatud.

Lähtudes LKS §-st 40 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Planeeritaval maa-alal ei asu kaitstavaid elupaigatüüpe ega kaitsealasid.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Poka teelt ja edasi üle eratee. Juurdepääsutee planeeringualale peab vastama nõuetele. Tee minimaalne laius peab olema 3,5 m. Olemasoleva tee laius on ca 2,5 m, seega tuleb olemasolevat teed laiendada ja parendada.

Lähtuvalt eeltoodust tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluvööndit planeeritud hoonestusala ja rekonstrueeritava juurdepääsutee ulatuses.

Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda ja ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud. Läbipääsu kallasrajal planeeritava tegevusega ei takistata.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi 06.11.2023 kirjaga nr 5-2/5997-1, valla veebilehel 03.11.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 09.11.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 07.11.2023 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 03.11.2023 teade nr 2146996 ja KSH algatamata jätmise teade nr 2147005.

Detailplaneeringu kohta küsiti Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt 14.06.2024 kirjaga nr 5-2/3370-1 koostöötegijaid ja kaasatavate asutuste määramist. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium tõi 17.06.2024 kirjas nr 14-3/2504-1 välja, et ei määra täiendavaid koostöötegijaid ega kaasatavaid, kuid märkis, et üheselt mõistetavuse ning selguse huvides palutakse edaspidi juba lähteseisukohtades määrata koostöötegijad ja kaasatavad eraldi.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati naabritele ja asutustele 03.10.2024 kirjaga nr 5-2/5213-1 arvamuse avaldamiseks. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 02.10.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 10.10.2024 ja maakonnalehes Saarte Hääl 08.10.2024.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 24.10.-22.11.2024. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal saatis arvamuse Keskkonnaamet 19.11.2024 kirjaga nr 6-5/24/20400-2, kus tõi välja täiendavate märkustena: 1) üle vaadata seletuskirjas Leisi valla üldplaneeringu kaardi väljavõte; 2) asendiplaanil väljatoodud hoonestusala pindalaga kanda ka seletuskirja; 3) seletuskirjas on välja toodud asjaolu „Vajadusel tuleb olemasolevat teed laiendada ja parendada“. Henri ja Kiviranna katastriüksuseni viib eratee (ETAK ID 4728190) ning detailplaneeringuga ei planeerita EKV vähendamist juurdepääsutee ulatuses. Ehituskeeluvööndis ei ole lubatud olemasolevat pinnasteed laiendada ega katta kruusa või muu kattega, kuna selline tegevus on käsitletav uue tee ehitamisena ning on vastuolus LKS § 38 lõikega 3, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis keelatud uute ehitiste rajamine. Vajaduse korral tuleb taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ka juurdepääsutee osas.

Detailplaneeringut on vastavalt Keskkonnaameti arvamuses toodud märkustele täiendatud ja Keskkonnaametile sellekohane vastus koos täiendatud planeeringulahendusega 05.12.2024 kirjaga nr 5-2/6545-1 saadetud. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuse tulemuse kohta avaldati teade maakonnalehes Saarte Hää 03.12.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 05.12.2024. Eskiislahenduse avalikul arutelul 27.11.2023 vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare osalejaid ei olnud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 05.12.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/6330-2, kus toodi välja, et *välise kustutusvee tagamise lahendusel kasutatud Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ leevendus 40 meetrise vahemaa tagamine naaberkinnistute ehitiste vahel võib kaasa tuua naaberkinnistute omanikele tulevikus kitsendusi ehitusala valikul või finantsilisi kohustusi veevõtukoha rajamise näol olukorras, kus ei ole võimalik tagada 40 meetrise vahemaa nõude täitmist.*

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavolikogu leiab, et 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.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 10 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Katastriüksuste liitmine. Kehtestatud planeering on aluseks uue katastriüksuse moodustamisel, ehitiste rajamisel ja sihtotstarbe määramisel.
3. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi parkimise lahendus.
Kruuntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
Ehituslubade taotlemine/ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Enne hoonetele ehituslubade andmist peavad olema Männi (40301:002:0572) ja Valguse (71401:001:2748) kinnistutega sõlmitud notariaalsed teeservituudilepingud.
4. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Enne hoonetele kasutuslubade andmist peavad olema valmis ja kasutusele võetud neid teenindav juurdepääsutee ja reoveekäitlussüsteem.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2, § 134 ning § 142 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Poka külas Henri ja Kiviranna detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 190524, toodud otsuse lisana), mille eesmärk on Henri ja Kiviranna katastriüksuste liitmine üheks katastriüksuseks, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees