



KORRALDUS

Kuressaare

19.09.2023 nr 2-3/1111

Leisi alevikus Käänu detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 10.07.2023 nr 5-2/3929-1) detailplaneeringu algatamiseks Leisi alevikus Kalda tn 4 // Käänu katastriüksusel.

Planeeringuala suurus on ca 2,8 ha ja see hõlmab Kalda tn 4 // Käänu katastriüksust (katastritunnus 40302:001:0633, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 28 095 m²).

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksusele kuni 20% ärimaa sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning olemasolevate ehitiste seadustamiseks. Detailplaneeringu nimetus on Käänu detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Kalda tn 4 // Käänu katastriüksusel on 1 elamu ja 5 kõrvalhoonet, mis ehitisregistrisse kantud ei ole. Maa-ameti ajalooliste kaartide andmetel on osa hoonetest rajatud enne 1978. aastat. Lisaks on katastriüksusel puurkaev ja elektriliitumine.

Kalda tn 4 // Käänu katastriüksuse kõlviku koosseis on järgnev: 7 446 m² looduslik rohumaad, 14 250 m² metsamaad, 5 897 m² õuemaad ja 502 m² muu maad.

Planeeringuala piirneb põhjast Metsa tn 2a // Häli (katastritunnus 40302:001:0627, 100% maatulundusmaa), idast Metsa tn 2 // Torupitsi (katastritunnus 40302:001:0626, 100% maatulundusmaa), Kase (katastritunnus 40302:001:0299, 100% maatulundusmaa) ja Kalda tn 2 // Kallase (katastritunnus 40302:001:0200, 100% maatulundusmaa), lõunast Saagpaku (katastritunnus 40302:001:0020, maatulundusmaa 100%) ja läänest Karjalasma metskond 140 (katastritunnus 40301:001:0481, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale ranna piiranguvöönd, ranna ehituskeeluvöönd ja elektripaigaldise kaitsevööndid.

Planeeringuala piirneb loodest Väinamere hoiuala (KLO2000339) ning Natura 2000 loodus- ja linnualaga (RAH0000605, RAH0000133). Planeeringuala läheduses ca 167 m kaugusel katastriüksuse piirist läänes asub III kategooria kaitsealuse teoliigi (KLO9200763) ja ca 425 m kaugusel kirdes III kategooria taimeliigi (KLO93469729) leiukoht.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Kalda tänavalt (4030421) ja edasi üle Kalda tn 6 (katastritunnus 40302:001:0462) ja Saagpaku (katastritunnus 40302:001:0020) katastriüksuste kulgeva eratee. Juurdepääs avaliku Kalda tänavani on tagatud realservituutidega.

B. Kehtiv üldplaneering

Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole.

Tegu on üldplaneeringu järgse hajaasustuses asuva maatulundusmaaga. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk 10.9 on elamuehituseks reserveeritud maad Leisi alevikus, Pärsama ja Karja külas. Asukoha valikul on lähtunud põhiliselt kommunikatsioonide olemasolust. Mujal hajaasustuses ei ole elamuehitusotstarbelisi maid reserveeritud. Seal tuleb krundi omanikul lähtuda olemasolevast loodus- ja elukeskkonnast ning piirangutest, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi õigusaktide ja normatiivdokumentidega. Lisaks sellele ei ole ehitustegevuseks soovitatav kasutada häid põllu- ning metsamaid, samuti kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid.

Ehitamisel tuleb üldplaneeringu ptk 13.1 kohaselt arvestada loodusliku ümbruskonnaga ja piirangutega, mis tulenevad ehituskeelualadest ja veekaitsevöönditest, ehitustegevuse põhimõtetest, kehtivatest ehitusmäärustest, 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.

Vald soodustab tekkivates puhkekülades privaatsuse tunnet. Seepärast välditakse tiheasustuse teket. Leisi alevikus tuleb säilitada elamuehituse ja puhkemajanduse otstarbeline maakasutus. Rannikutoonis elamu- või suvilamaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m.

Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lõike 1 punkti 3 kohaselt on ranna ja kalda ehituskeeluvöönd linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal 50 meetrit. Planeeritav hoonestusala asub alevikus ja ei asu *LKS* kohaselt ehituskeeluvööndis ja ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole vajalik.

C. Kaalutlused

Detailplaneering algatatakse planeerimisaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lg 1 p 1 alusel, kuna Leisi alevik on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Üldplaneeringu kohaselt katastriüksusele maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole. Seega on detailplaneering üldplaneeringuga juhtotstarbe osas kooskõlas.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult teelt edasi realservituutidega.

Kalda tn 4 // Käänu katastriüksus asub Leisi aleviku keskmest ligikaudu 1 km kaugusel, kus naabruses asetsevad valdavalt õuemaadega elamu- ja maatulundusmaad ning Väinamere hoiuala. Tegu on aastakümnete vältel väljakujunenud piirkonnaga, mida kasutatakse nii aastaringse elamise kui ka suvitamise eesmärgil. Lähimad elamud asuvad planeeritavast hoonestusalast ca 170-200 m kaugusel kagu- ja lõunasuunal.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe ja kuni 20% ulatuses ärimaa sihtotstarbe määramist. Vallavalitsus leiab, et kuna katastriüksus ei ole kogu ulatuses elamu ja abihoonete alune ja neid teenindav maa, siis ei ole vaja määrata elamumaa sihtotstarvet maatulundusmaa sihtotstarbe asemele. Üldplaneeringu kohaselt tuleks Leisi alevikus säilida elamuehituse ja puhkemajanduse otstarbeline maakasutus, mis toetaks ka

kaalutletud ja läbimõeldud äritegevust puhkemajanduse valdkonnas. Seetõttu leiab vallavalitsus, et maakasutuse kuni 20% ulatuses ärimaaks määramine on põhjendatud.

Ala on ajalooliselt olnud hoonestatud, inimtegevusest juba mõjutatud ning naaberkiinnistutel asuvad elamud abihoonetega optimaalsel kaugusel. Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavalitsus seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda.

Planeeringuala piirneb loodest Väinamere hoiuala ning Natura 2000 loodus- ja linnualaga. Planeeringuala piir kulgeb mõne meetri kaugusel hoiuala piirist ning detailplaneeringuga kavandatu ei hõlma tegevusi Natura 2000 võrgustiku aladel ja Väinamere hoiuala territooriumil. Planeeringualaga ei piirne ühegi Väinamere hoiuala, Väinamere linnuala või Väinamere loodusala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüübi levikuala või liigi elupaiga või kasvukohaga. Planeeringualast ca 30-35 m kaugusel läänes paikneb kaitstava elupaigatüübi kuivad niidud lubjarikkal mullal (*6210) asukoht – nimetatud elupaigatüüp on seatud ka Väinamere loodusala kaitse-eesmärgiks. Planeeringuga ei kavandata aga tegevusi, mis otseselt või kaudselt mõjutaksid elupaiga seisundit. Eesti Looduse Infosüsteemi andmetele tuginedes puuduvad planeeringualal kaitstavate liikide leiukohad ning püsielupaigad. Planeeringuala läheduses ca 167 m kaugusel katastriüksuse piirist läänes asub III kategooria kaitsealuse teoliigi ja ca 425 m kaugusel kirdes III kategooria taimeliigi leiukoht. Külastuskoormuse suurenemist kaitstavale alale otseselt ette näha ei ole: planeeringuala on piiratud aiaga ning Väinamere hoiuala ulatuses on kinnistuga piirnev ala tiheda võsaga kaetud. Detailplaneeringuga ei kavandata sealjuures ka tegevust, mis tooks endaga kaasa suure külastajate arvu. Seega saab eeldada, et hoolimata looduskaitseliste väärtuste esinemisest planeeringuala läheduses ei ole detailplaneeringuga kavandatul eeldatavasti olulist mõju kaitsealuste liikidele, elupaikadele või kaitstavate alade kaitse-eesmärkidele.

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 eelhindang. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 04.08.2023 kirjaga nr 5-24278-1 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest.

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 vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 14.09.2023 lepingu nr 2-7.7/233-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ning Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Algatada Leisi alevikus Käänu detailplaneering, mille eesmärgiks on katastriüksusele kuni 20% ärimaa sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning olemasolevate ehitiste seadustamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Käänu detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 2,8 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

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