



## KORRALDUS

Kuressaare

05.11.2024 nr 2-3/1186

### **Leisi alevikus Käänu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Saaremaa Vallavalitsuse 19. septembri 2023. a korraldusega nr 2-3/1111 algatati Leisi alevikus Käänu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringu algatamisel määrati planeeringuala suuruseks ca 2,8 ha vastavalt algatamise korralduse lisas nr 1 toodud asendiplaanile ja planeeringuala hõlmas kogu Kalda tn 4 // Käänu katastriüksust (katastritunnus 40302:001:0633, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 28 095 m<sup>2</sup>). Detailplaneeringu koostamise käigus on algset planeeringuala suurendatud ja lisatud on osaliselt Kase (katastritunnus 40302:001:0299, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksus. Planeeringuala muudatus on tingitud omanike soovist detailplaneeringuga Kalda tn 4 // Käänu katastriüksusele liita osa Kase katastriüksusest. Käesoleva korraldusega määratakse uueks planeeringuala suuruseks ca 3,12 ha ja planeeringuala on nähtav planeeringu joonistel.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeritavale katastriüksusele kuni 20% ärimaa sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning olemasolevate ehitiste seadustamiseks. Käänu krundil on olemasolev elamu, saun, kuur, kaks aiama ja kaks kuivkäimlat. Lisaks on kavandatud uus elamu ja abihoone. Olemasolevad hooned on lubatud säilitada ning vajadusel rekonstrueerida.

#### **A. Detailplaneeringuga kavandatu**

Planeeringulahenduse tulemusel muudetakse Käänu ja Kase katastriüksuste vahelist piiri. Käesoleva detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus nii 0-60 m<sup>2</sup> suuruste ehitustealise kohustuslikele kui üle 60 m<sup>2</sup> suurustele ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Alla 20 m<sup>2</sup> väikehoone rajamisel tuleb hoonete arv ja ehitisealune pind arvestada planeeringuga määratud ehitusõiguse hulka. Lisaks hoonestusele on lubatud rajada 1-2 autode varjualust. Käänu krundil on planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind 550 m<sup>2</sup>, hoonete suurim lubatud arv (sh olemasolevad hooned) on 8 (1 elamu + 7 kõrvalhoonet), hoonete suurim lubatud kõrgus on elamul 8,0 m ja kõrvalhoonetel 7,0 m.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Kalda tänavalt (tee nr 4030421) ja edasi üle Kalda tn 6 (katastritunnus 40302:001:0462) ja Saagpaku (katastritunnus 40302:001:0020) katastriüksuste kulgeva eratee. Juurdepääsuks on Käänu kinnistu kasuks sõlmitud teeservituudi lepingud Kalda tn 2 // Kallase (reg 8834), Kalda tn 6 (reg 362834) ja Saagpaku (reg 1600534) kinnistutega. Uut juurdepääsuteed ei ole planeeritud. Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt.

Hoonestusala on kavandatud suuremas osas olemasolevale õuealale ja selle kõrval asuvale lagedale alale. Hooned on võimalik rajada nii, et olemasolev kõrghaljastus säilib. Krundile võib rajada piirkonna looduskeskkonnale omast uushaljastust. Uut hooviala kujundavat haljastust võib rajada hoonestusala piirides. Puude langetamine ja krundi täiendav haljastus lahendatakse hoonestuse projekteerimise etapis.

Krundil on olemasolev elektriliitumine. Alternatiivse energiaallikana on lubatud kasutada päikesepaneelid. Paneelid võib paigaldada hoonete katustele või hoonestusala piires maapinnale. Krundil on olemasolev registrisse kandmata puurkaev, pumpla ja veetorustik. Uute hoonete veevarustus tuleb lahendada olemasoleva kaevu baasil. Planeeritaval alal reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused: 1) paigaldada biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse; 2) paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahuti.

## **B. Kehtiv üldplaneering**

Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt alale 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 lähtutud 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. Rannikutsoonis elamu- või suvilamaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m<sup>2</sup> suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m.

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

## **C. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel 21.09.2023, maakonnalehes Saarte Hää 26.09.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 28.09.2023. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade nr 2122258 21.09.2023 ja planeeringuala naabreid teavitati 26.09.2023 kirjaga nr 5-2/5114-1.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 04.10.2024 kirjaga nr 5-2/5223-1 ja ametiasutustele kooskõlastamiseks 04.10.2024 kirjaga nr 5-2/5224-1. Planeeringuala naabrid määratud tähtjaks arvamust ei avaldanud.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 08.10.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/6337-1. Arvamuse avaldamise ajal esitas kirjalikult arvamuse Keskkonnaamet 21.10.2024 kirjaga nr

6-2/24/20417-2. Arvamuses on välja toodud, et detailplaneeringu joonisele tuleb ehituskeelualana märkida ka metsamaa kõlviku osa, lisada tuleb lindude pesitsusperiood 01.04-31.07. ja palutakse korrigeerida vastavalt veeseaduse § 127 lõikele 1 planeeringu põhijoonist (veehaarde ümber näidata ala, kuhu ei ole lubatud heitvett pinnasesse juhtida). Vastavalt Keskkonnaameti eelpool nimetatud märkustele on planeeringulahendust täiendatud.

#### **D. Kaalutlused**

Detailplaneering algatati planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punkti 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 mööda erateed 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 sooviti katastriüksusele elamumaa sihtotstarbe ja kuni 20% ulatuses ärimaa sihtotstarbe määramist. Vallavalitsus leiab, et kuna moodustatav 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 moodustatava katastriüksuse maakasutuse kuni 20% ulatuses ärimaaks määramine on põhjendatud.

Planeeritav Käänu katastriüksus piirneb Kalda tn 2 // Kallase katastriüksusega, millel on olemasolev hoonestus ehk Leisi alevik on selles piirkonnas asustatud. Planeeritav katastriüksus asub aleviku kompaktses asustusega alal, seega on § LKS 38 lõike 1 punkti 3 kohaselt ehituskeeluvöönd 50 m. LKS § 38 lg 2 kohaselt ulatub ehituskeeluvöönd rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ranna või kalda piiranguvööndi piirini. Detailplaneeringus on ehituskeeluvöödi markeerimisel joonistele kasutatud Maa-ameti digitaalset metsamaa piiri ja geodeetilist alusplaani. Planeeritav hoonestusala ja hooned jäävad loodusliku rohumaa kõlvikule, kus ehituskeeluvööndi piirang ei kehti. Planeeringuga ei planeerita tegevusi metsamaa kõlvikule, seetõttu ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole vajalik.

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

#### **E. Kokkuvõte**

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 8 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

2. Käänu ja Kase katastriüksuste vahelise piiri muutmine ja uute katastriüksuste moodustamine ning sihtotstarvete määramine. Kehtestatud planeering on aluseks katastriüksuse sihtotstarve määramisel.
3. Juurdepääsutee rekonstrueerida enne olemasolevate ehitiste seadustamist või uute ehitiste ehitusloa väljastamist või ehitusteatise registrisse kandmist.
4. Planeeritavate ehitiste projekteerimine vastavalt ehitusseadustikule.  
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi infrastruktuuri sh. parkimise lahendus.  
Kruuntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
5. Ehituslubade taotlemine, ehitusteatiste esitamine ja ehitamine vastavalt ehitusseadustikule.
6. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 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. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Leisi alevikus Käänu detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 070324, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on katastriüksusele kuni 20% ärimaa sihtotstarbe määramine, ehitusõiguse määramine elamu ja kõrvalhoonete püstitamiseks ning olemasolevate ehitiste seadustamiseks.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär