



KORRALDUS

Kuressaare

29.07.2025 nr 2-3/812

Paaste külas Jurna II detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 06.06.2025 nr 5-2/3461-1) detailplaneeringu algatamiseks Paaste külas Jurna katastriüksusel. Detailplaneeringuala suurus on ca 4,2 ha ja see hõlmab Paaste külas osa Jurna katastriüksusest (katastritunnus 40302:001:0377, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala kokku 123 711 m²).

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks kehtiva Jurna kinnistu detailplaneeringu muutmine, Jurna katastriüksusele 40302:001:0377 ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine elamute ning abihoonete ehitamiseks, katastriüksuse jagamine, kruntide sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Kokkuvõtvalt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse osa jagamine kruntideks ning ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.

Kuna planeeringuala hõlmab osa praegu kehtivast Jurna kinnistu detailplaneeringust (kehtestatud 17.10.2005. a Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr 234), siis on algatatava detailplaneeringu nimetuseks Jurna II detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal on kehtiv Jurna kinnistu detailplaneering, mille eesmärk on planeeritava ala jagamine ja ehitusõiguse seadmine tundliku rannikumetsa võõndisse. Detailplaneering on osaliselt ellu viidud: moodustatud on katastriüksused Jurna (katastritunnus 40302:001:0377), Lautri (katastritunnus 40302:001:0379) ja Elisabethi (katastritunnus 40302:001:0378), millest Elisabethi krundi ehitusõigus on osaliselt realiseeritud, kuid Lautri ja Jurna kruntidel ehitustegevust ei ole alustatud. Algatatava Jurna II detailplaneeringuga paralleelselt jääks osaliselt kehtima Jurna kinnistu detailplaneering, mille alusel saavad Lautri, Elisabethi ja osaliselt Jurna katastriüksused veel ehitusõigust realiseerida.

Kavandataval planeeringualal ehtisregistri andmete kohaselt ehitised puuduvad. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on peamiselt metsamaa, vähesel määral haritav maa, looduslik rohumaa ja muu maa. Planeeritav ala on peaaegu tervikuna kaetud kõrghaljastusega (va elektriliinide alune maa).

Juurdepääs Jurna katastriüksusele on Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteelt (tee nr 21129) ja edasi üle avalikult kasutatava Paaste-Tinuri tee (tee nr 4030056), mis läbib katastriüksust (planeeringuala põhjaosa).

Planeeringuala piirneb osaliselt põhjast ja lõunast Jurna (katastritunnus 40302:001:0377) maatulundusmaa katastriüksusega, lisaks idast Vana-Tinuri (katastritunnus 71401:001:2161) ja Tinurimetsa (katastritunnus 71401:001:2162), läänest Karjamaa (katastritunnus 71401:001:3652) ja loodest Ranna (katastritunnus 71401:001:3653) maatulundusmaa katastriüksustega, põhjast Lautri (katastritunnus 40302:001:0379) ja Elisabethi (katastritunnus 40302:001:0378) elamumaa katastriüksustega. Läänemeri asub planeeringualast ca 200 m kaugusel põhjas.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale ranna piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd (edaspidi *EKV*) ja elektripaigaldise kaitsevööndid.

Huvitatud isik esitas enne detailplaneeringu taotluse esitamist päringu Keskkonnaametile seoses EKV vähendamise vajadusega. Keskkonnaamet oma 08.05.2025 vastuskirjas nr 7-13/25/8535-3 esitas seisukoha, et *kehtiva Leisi valla üldplaneeringuga on Paaste külas, sh Jurna kinnistul ranna EKV vähendatud. EKV piiri kulgemine on kirjeldatud üldplaneeringu lisas 5, mis ütleb: „Paaste-Jõiste EKV laius on 100 m rannajoonest. Vöönd kulgeb 100 m laiuselt alates valla piirist kuni Tutku maaüksuseni (kaasa arvatud). Alates Nurga maaüksusest kulgeb EKV mööda Orissaare – Leisi maantee teemaa maapoolset piiri kuni maantee jääb kaugemale kui 200 m merepiirist.“ Seega kulgeb Jurna kinnistul ranna EKV piir 100 meetri kaugusel põhikaardile kantud rannajoonest ning päringutes kirjeldatud soovitud hoonetusala, mis jääb Paaste-Tinuri teest sisemaa poole, asub väljaspool EKV-d. Detailplaneeringuga soovitud asukohta hoonetusala kavandamine ei ole vastuolus looduskaitseaduse (LKS) EKV sätetega ning detailplaneeringuga ei ole vaja taotleda sel alal EKV vähendamist, kuna seda on juba üldplaneeringuga vähendatud.*

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asuvad planeeringualal mets, puistu, põõsastik, haritav maa, rohuma, lisaks elektripaigaldise kaitsevöönd, vooluveekogu, kiviaed ja kulgeb läbi tee, alale juhtotstarvet määratud ei ole.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatüki 10.9 toodule 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 soovitav 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 ehitismäärustest 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 soovitav hoone püstitada kunagise ehituskrundi asukohale. Uuele asukohale projekteerimisel tuleb kinnistul määratleda hoonestatav ala ja määrata selle suurus. Detailplaneering hajaasustuses on kohustuslik juhul, kui kavatakse rajada kolm või enam elamut, millele vahekaugus jääb väiksemaks kui 100 m.

Rannikutsoonis antakse elamu- või suvilamaale ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m.

Planeeringuala jääb suures osas Leisi valla üldplaneeringu alale, mis sõnastab peatükis 12.10.2, et mererannal on EKV üldjuhul 200 m mere rannajoonest (tavaveepiirist). Planeeringuala põhjaosa jääb vähesel määral Leisi Vallavolikogu 20. novembri 2001. a määrusega nr 21 kehtestatud Soela ja Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringu alale, mille peatükk 3.2 sõnastab, et EKV on planeeringu kohaselt alates „Tutku“ maaüksusest (kaasaarvatud) kuni valla piirini 100 m tavaveepiirist. Seega on planeeringuala piirkonnas ranna EKV üldplaneeringuga vähendatud ja algatatava detailplaneeringuga planeeritav ehitustegevus asub väljaspool EKV-d.

C. Kaalutlused

Vastavalt detailplaneeringu algatamise taotlusele soovitakse planeeringuala ulatuses Jurna katastriüksuse jagamist neljaks krundiks ja neist kahele ehitusõiguse määramist elamu ja abihoonete ehitamiseks. Planeeringuala jääb alale, kus on üldplaneeringu kohaselt mets, puistu, põõsastik, haritav maa, rohumaa, lisaks elektripaigaldise kaitsevöönd, vooluveekogu, kiviaed ja kulgeb läbi tee, alale juhtotstarvet määratud ei ole.

Üldplaneeringus on toodud, et rannikutsoonis antakse elamu- või suvilamaale ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m². Kuna planeeritavad ehitusõigusega krundid on üle 5000 m² suured, siis on planeeringuga kavandatu üldplaneeringuga krundi suuruse osas kooskõlas.

Jurna katastriüksuse ulatuses kehtib Jurna kinnistu detailplaneering, mida soovitakse osaliselt Jurna katastriüksuse osas muuta. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering.

Kuna planeeritaval alal ja selle vahetus läheduses on kehtiv Jurna detailplaneering, mille olemasolu ja ehitusõigusega on planeeritava ala naaberkatastriüksuste omanikud arvestanud, on vajalik uue detailplaneeringu koostamine, mis arvestaks olemasoleva hoonestuse ja kehtivas Jurna detailplaneeringus antud ehitusõigusega.

Planeeringuala on piiratud maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega katastriüksustega. Piirkonda iseloomustab metsamaa, loodusliku rohumaa ja haritava maaga hajaasustus, kus valdav osa hoonestusest paikneb pigem avalikust teest mere pool või selle ääres. Planeeringuala asub Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteest (tee nr 21129) ca 1,7 km kaugusel ja Leisi alevikust ca 11 km kaugusel. Juurdepääs planeeringualadele on tagatud planeeringuala põhjaosa läbiva avalikult kasutatava Paaste-Tinuri tee (tee nr 4030056) kaudu, seega ligipääs planeeringualale on juba olemas ja säilib ka edaspidi.

Planeeringuga soovitakse moodustada kaks elamu ehitusõigusega krunti. Arvestades planeeritavat tegevust, olemasolevat hoonestust ja metsa puhvertsooni olemasolu, jääb piirkond pärast detailplaneeringu realiseerumist hõredalt asustatud hajaasustusega alaks. Lähipiirkonna väljakujunenud struktuur ning olemasolev ja planeeritav hoonestustihedus säilitavad piirkonnale omase asustumustri.

Planeeringuala lähipiirkonnas on juba praegu mitmeid elamuid (nt Elisabethi, Tinuri, Vana-Tinuri ja Andrese katastriüksustel), millele lisaks on elamu ehitamise õigusega realiseerimata detailplaneeringu alusel ehitusõigus Jurna, Lautri ja teise elamu ehitamiseks Elisabethi katastriüksustel.

Arvestades planeeringuala lähipiirkonna olemasolevat maakasutust, hoonestuslaadi ja -struktuuri ning Leisi valla üldplaneeringut ja Paaste puhkeala üldplaneeringut, leiab Saaremaa Vallavalitsus, et kavandatav tegevus sobitub piirkonda.

Algatatava 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. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole praegusel juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumine eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse tegemine.

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.

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 03.07.2025 kirjaga nr 5-2/3461-2 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega kuni 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest arvates.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 22.07.2025 lepingu nr 2-7.7/167-1 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 Paaste küla Jurna II detailplaneering, mille eesmärgiks on katastriüksuse osa jagamine kruntideks ning ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Jurna II detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 4,2 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)

Liis Lepik
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär