



# KÄINA VALLAVOLIKOGU

## OTSUS

Käina

21. september 2017 nr 147

Kassari elamuala detailplaneeringu  
osaline kehtestamine

Kassari elamuala detailplaneering (*edaspidi planeering*) algatati Käina Vallavolikogu 18.6.2014 otsusega nr 40 ja eelhinnangule tuginedes jäeti algatamata keskkonnamõju strateegiline hindamine. Planeeringu eesmärgiks on jagada maa-ala kruntideks, vajadusel maaüksuste ümberkruntimine, määrata kruntidele ehitusõigused ja hoonestusalad koos olulisemate arhitektuurinõuete, vajalike tehnovõrkude planeerimisega, liikluskorralduse lahendamise ning vajalike servituutide ja kitsenduste ulatuse seadmisega. Arendajaks on Käina Vallavalitsus, planeeringu koostaja on DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo. Planeeringuala paikneb Käina lahe - Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis ja osaliselt Kassari sääre sihtkaitsevööndis. Planeeringu koostamisel on lähtutud Käina Vallavolikogu 27.3.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringust (*edaspidi üldplaneering*). Planeeritav maa-ala asub soovituslikus ehituspiirkonnas, kus maaala kasutuse juhtfunktsioonidena on näidatud elamumaa, suvilate maa ja maatulundusmaa. Üldplaneeringuga on vähendatud ranna ehituskeeluvööndit. 1.4.2007 jõustunud looduskaitseaduse (*edaspidi LKS*) § 35 lõige 3 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks 1 m kõrgune samakõrgusjoon. Üldplaneeringus, mis on kehtestatud enne LKS muudatuse jõustumist, ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud ja seega tuleb korduva üleujutusega ala piiriks lugeda 1 m samakõrgusjoon. LKS § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS § 38 lõikes 1 määratud ehituskeeluvööndist, mille laiuseks on meresartel 200 m. Seetõttu paikneb suur osa üldplaneeringuga määratud soovituslikust ehituspiirkonnast nüüd ranna ehituskeeluvööndis. Planeeringuga on tehtud ettepanek muuta üldplaneeringut muutes ehituskeeluvööndi piiri. Planeeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse avalik arutelu toimus 27.10.2014. Planeering võeti vastu 21.4.2016 Käina Vallavolikogu otsusega nr 95, lähtudes asjaolust, et planeeringul on vajalikud kooskõlastused. Keskkonnaamet kooskõlastas 8.1.2016 kirjaga nr 6-2/16/321 Kassari elamuala detailplaneeringu, kuid kooskõlastus ei puudutanud Kassari elamuala detailplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkust. Avaliku väljapaneku jooksul 17.5.2016-14.6.2016 esitati ettepanekuid ja vastuväiteid planeeringulahendusele ning detailplaneeringus on nendega arvestatud. Kassari elamuala detailplaneeringu avalik arutelu toimus 18.7.2016. Keskkonnaamet nõustus Käina Vallavalitsuse taotlustel 17.5.2017 kirjaga nr 7-13/17/4196-3 ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega osaliselt Kassari külas asuvate Käokeele, Kuke ja Kaljukressi katastriüksustel planeeritud hoonestusalade ja juurdepääsuteede ulatuses maaüksustel „Positsioon 1“ ning „Positsioon 2“, juurdepääsuteede ulatuses maaüksusel „Positsioon 12“ ja ca 750m<sup>2</sup> ulatuses maaüksusel „Positsioon 13“. Tuginedes ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1, esitas Käina Vallavalitsus 1.6.2017 planeeringu Hiiu maavanemale järelevalve teostamiseks ja planeeringu osaliseks kehtestamiseks heakskiidu saamiseks. Hiiu maavanem tagastas planeeringu muudatuste tegemiseks 19.6.2017. Planeeringus tehti vajalikud muudatused ja planeering

esitati uuesti Hiiu maavanemale 10.8.2017 ning 22.8.2017 kirjaga nr 12-2/2017/263-4 andis Hiiu maavanem heakskiidu planeeringu osaliseks kehtestamiseks ja nõusoleku muuta üldplaneeringut. Osaliselt kehtestatavale planeeringualale moodustatakse viie katastriüksuse baasil 10 uut maaüksust: krundid „Positsioon 1“, „Positsioon 2“, „Positsioon 3“, „Positsioon 6“, „Positsioon 7“, „Positsioon 12“, „Positsioon 13“, „Positsioon 14“, „Positsioon 15“, „Positsioon 16“ (lisa). Planeeringuga kavandatud kruntidele on määratud järgmised kasutamise sihtotstarbed: 6 krunti üksikelamu maa sihtotstarbega, millest viiele on määratud ehitusõigus hoonestusala sees vastavalt krundi ehitusõigusele, maksimaalselt lubatud 3 ehitist krundil; 2 krunti tee ja tänava maa-ala; 1 krunt loodusliku maa ja 1 krunt kultuuri- ja puhkerajatiste maa sihtotstarbega. Võttes aluseks Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 ja seni kehtinud planeerimisseaduse § 24 lõiked 3 ja 5 ning Käina Vallavolikogu 27.3.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringu,

Käina Vallavolikogu otsustab:

1. Kehtestada osaliselt Kassari elamuala detailplaneering vastavalt DAGOpen OÜ Arhitektuuribüroo tööle nr 14-36. Kehtestada detailplaneering alal ligikaudse suurusega 4,4 ha järgmistel maaüksustel:
  - 1.1 Kaljukressi (katastritunnus 36802:003:0338, pindala 2,01 ha) kogu katastriüksusel;
  - 1.2 Vitsiku (katastritunnus 36802:003:0311, pindala 12632m<sup>2</sup>), kogu katastriüksusel;
  - 1.3 Kuke (katastritunnus 36802:003:0299, pindala 0,72 ha) katastriüksusel osaliselt, ligikaudu 0,5 ha suurusel maa-alal,
  - 1.4 Käokeele (katastritunnus 36802:003:0339, pindala 1,33 ha) katastriüksusel osaliselt, ligikaudu 0,6 ha suurusel maa-alal;
  - 1.5 Tiina (katastritunnus 36802:003:2550, pindala 0,40 ha) katastriüksusel osaliselt, ligikaudu 314 m<sup>2</sup> suurusel maal.
2. Muuta Käina Vallavolikogu 27.3.2003 otsusega nr 32 kehtestatud Käina valla osa, Kassari saare üldplaneeringu ehituskeeluvööndi piiri seoses ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega osaliselt Kassari külas asuvate Käokeele, Kuke ja Kaljukressi katastriüksustel Kassari elamuala detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalade ja juurdepääsuteede ulatuses maaüksustel „Positsioon 1“ ning „Positsioon 2“, juurdepääsutee ulatuses maaüksusel „Positsioon 12“ ja ca 750m<sup>2</sup> ulatuses maaüksusel „Positsioon 13“.
3. Otsuse peale võib esitada Käina Vallavolikogule vaide haldusmenetluse seaduses sätestatud korras 30 päeva jooksul arvates otsuse teadasaamise päevast või päevast, millal oleks pidanud otsusest teada saama või kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras ja §-s 46 tähtaja jooksul.

Üllar Padari  
Vallavolikogu esimees