



## OTSUS

Kuressaare

19.12.2024 nr 1-3/64

### **Kaunisper külas Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine**

Saaremaa Vallavolikogu 30. märtsi 2023. a otsusega nr 1-3/26 algatati Kaunisper külas Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuala suurusega ca 20,8 ha hõlmab Kaunisper külas Nigula katastriüksust (katastritunnus 80701:001:0379, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 77 476 m<sup>2</sup>), Lepametsa katastriüksust (katastritunnus 80701:001:0787, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 48 879 m<sup>2</sup>) ja Lautri katastriüksust (katastritunnus 71401:001:1464, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 82 253 m<sup>2</sup>).

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine ning Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringus planeeringualale osaliselt elamumaa juhtotstarbe määramine.

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

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus 4 krundile. Lautri katastriüksus jagatakse kaheks (detailplaneeringus nimetatud Lautri 1 ja Lautri 2). Lepametsa katastriüksusest moodustatav krunt on kavandatud lähtudes kehtivast Maa-ameti põhikaardijärgsest veepiirist ning Lepametsa katastriüksuse piiri muutmine tuleb täpsustada ja leppida kokku Kaubi katastriüksuse omanikuga. Nigula katastriüksuse piiri ei muudeta.

Detailplaneeringuga on määratud hoonete suurimaks lubatud arvuks 5 (elahoone ja 4 kõrvalhoonet) ning lisaks kuni 2 kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hoonet (kuivkäimla, kuur jmt). Ehitusõigus hõlmab nii ehitusloakohustuslikke hooneid kui ka 0-60 m<sup>2</sup> suurused hooneid. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 500 m<sup>2</sup>, elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m ja kõrvalhoonetel on 7 m. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad ja hoonete arhitektuursed tingimused. Õueala piir määratakse hoone ehitusprojektiga ja see peab jääma hoonestusala piiridesse.

Lautri 1 krundi olemasolev hoonestus jääb osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse, kuid ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse (looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkt 1). Lisaks paikneb Lautri 1 krundil õuealast kaugemal ranna ehituskeeluvööndis ebaseaduslikult rajatud varjualune, mis tuleb likvideerida või tõsta ümber hoonestusala. Lepametsa, Lautri 1 ja Lautri 2 kruntidel on mitmed lautrikohad paatide hoidmiseks ja veeskamiseks, süvendustöid ega uusi juurdepääse ei kavandata.

Juurdepääs kruntidele on kavandatud Kaunisper sadama munitsipaalteelt olemasolevate ristumiskohtade kaudu. Olemasolev planeeringuala läbiv tee on kavandatud avalikuks kasutamiseks, selleks tuleb sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa vallaga.

Uute teede rajamisel ja olemasolevate laiendamisel peab tee minimaalne laius olema 3,5 m. Tee katendiks on planeeritud vähemasti siirdekatend kruuskattega.

Planeeringualal asub kallasrada. Juurdepääs kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on planeeritud Lautri 1 krundi kaudu kasutades olemasolevat jalgtee. Olemasoleva jalgtee alguses olevat ala Kaunispe sadamatee serva Lautri 1 krundil kasutatakse autode parkimiseks.

Olemasolevad kiviaiad tuleb säilitada ja vajaduse korral taastada. Olemasolevad metallkeevisaiad tuleb likvideerida. Piirdeid on lubatud rajada ainult ümber õuealade. Kasutada võib piirkonnale omaseid kiviaedasid ning latt-, roigas- ja hirsaedu.

Lautri 1 krundil on olemasolev puurkaev. Lautri 2, Nigula ja Lepametsa kruntidele on kavandatud individuaalsed puurkaevud. Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud paigaldada biopuhastid ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse ja reovee kogumismahutid. Kruntide elektrivarustus lahendatakse olemasolevate liitumiste baasil. Alternatiivselt võib kruntidele paigaldada päikesepaneelid hoonete katustele või maapinnale hoonestusala piirides.

Detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek, millega maatulundusmaale määratakse osaliselt elamumaa juhtotstarve. Üldplaneeringujärgset elamumaa juhtotstarvet laiendatakse osaliselt planeeringuala ulatuses. Elamumaa juhtotstarbe määratakse ca 20% ulatuses kogu planeeritavast alast. Lautri katastriüksusel on olemasolev elamu ja õuemaa, Lautri 1 krundi ulatuses määratakse üldplaneeringus elamumaa juhtotstarve ca 17% ulatuses. Lautri 2 krundil ca 27% ulatuses ja Nigula krundil 22% ulatuses. Lepametsa krundile ulatub üldplaneeringujärgne elamumaa juhtotstarve, kuid täiendavalt laiendatakse elamumaa juhtotstarvet Lepametsa krundil ca 16% ulatuses.

## **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringualal kehtib Torgu valla ranna-alade osaüldplaneering (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006. a määrusega nr 1-1/2, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuskaardile asub planeeringuala osaliselt reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbega alal ja suures osas juhtotstarvet määratud ei ole (kehtivad maatulundusmaa arendamistingimused vastavalt seletuskirja ptk-le 8.2). Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada ühe ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m.

Elamumaa põhiliseks ehitise tüübiks peab jääma ühepereelamu. Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 1 ha suurune ja eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m.

Planeeringualale ulatub üldplaneeringu kaardi kohaselt loodusväärtusega ala ja Natura loodushoiuala. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt tuleb juhul, kui maatulundusmaal ja elamumaal ehitamisõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõtjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade, ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

Maakasutuse kaardi alusel on planeeringualal näidatud kergliiklustee. Üldplaneeringuga reserveeriti kergliiklusmaana avalikuks kasutuseks puhke, jalgrattasõidu ja matkamise

eesmärkidel kergliiklustee, mis läbib ranna-alasid pea kogu planeeringuala pikkuses piki rannikut. Kergliiklustee kasutuselevõtt toimub kohaliku omavalitsuse üksuse ja maaomanike kokkuleppel.

Üldplaneeringu maakasutuse kaardi kohaselt on piirkonnas ehituskeeluvööndit vähendatud kuni Lautri kinnistul kulgeva mereäärse pinnastee telgjoonele ja teiste katastriüksuste osas mööda hoiuala piiri.

Detailplaneeringu eesmärgiks on elamute püstitamine üksteisele lähemale kui 200 m, millest tulenevalt määratakse osale planeeringualale elamumaa juhtotstarve ja tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mille koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

### **C. Kaalutlus**

Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui ehitusõigust taotleval kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga. Seega detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimiseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 2, mille alusel detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

Saaremaa Vallavalitsuse 30. augusti 2022. a korraldusega nr 2-3/1361 algatati osaliselt Nigula katastriüksusel Nigula detailplaneering. Nigula detailplaneering oli kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga, kuna planeeritava elamu kaugus olemasolevatest elamutest planeeriti 200 m kaugusele. Kuna üldplaneeringu alusel ei tohi eluhoonete projekteerimisel nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m, siis Nigula katastriüksusele elamu ehitamise korral oleks kaotanud ehitusõiguse Lepametsa katastriüksus. Lepametsa katastriüksuse omanik avaldas soovi olla detailplaneeringus kaastatud ja esitati ühine detailplaneeringu algatamise avaldus. Seejärel Lautri katastriüksuse omaniku soovil liideti ka Lautri katastriüksus detailplaneeringu alasse. Katastriüksustele kavandatud elamute vahekauguse nõuet ei saa kõikide planeeringualal olevate katastriüksuste puhul tagada. Detailplaneeringuga kavandatud elamud on üksteisele lähemal kui 200 m ning selle detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek, millega maatulundusmaale määratakse osaliselt elamumaa juhtotstarve, kus eluhoonete omavaheline kaugus ei tohi olla väiksem kui 50 m. Olemasolevate elamutega hoonestatud Kaubi ja Tiidu katastriüksuste omanikud on andnud nõusoleku elamute vahekauguse vähendamiseks allkirjastades detailplaneeringu algatamise taotluses toodud eskiislahenduse.

Lautri katastriüksusel on olemasolev elamu ja õuemaa ning seal alal Lautri 1 krundi ulatuses määratakse üldplaneeringusse elamumaa juhtotstarve ca 17% ulatuses, Lautri 2 krundil ca 27% ulatuses ja Nigula krundil 22% ulatuses. Lepametsa krundile ulatub hetkel juba osaliselt üldplaneeringujärgne elamumaa juhtotstarve, kuid täiendavalt laiendatakse elamumaa juhtotstarvet Lepametsa krundil ca 16% ulatuses. *PlanS* § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmise. *PlanS* seletuskirja käsitluse kohaselt on tegemist ulatusliku muutmisega, kui muudatus on planeeringualast valdav (üle 51%). Kuna detailplaneeringuga kavandatud elamumaa juhtotstarve hõlmab katastriüksuste pindalast vähem kui 49%, siis tegemist ei ole maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega *PlanS* § 142 lõike 1 kohaselt. Maatulundusmaa jääb valdavaks ja tegevus on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Kuna elamud on kavandatud üksteisest ca 50 m kaugusele ja 50 m kaugusele on lubatud elamuid rajada ainult üldplaneeringujärgsel elamumaa juhtotstarbega alal, siis tehakse üldplaneeringusse muudatus ja määratakse alale osaliselt elamumaa juhtotstarve. Lähtuvalt sellest on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Saaremaa vald kaalus kavandatud tegevuse võimalikkust. Vastavalt üldplaneeringule hoidutakse Torgu ranna-ala üldplaneeringu piirkonnas uue hajaasustuse tekitamisest uutesse piirkondadesse rannikualadel. Üldplaneeringus on välja toodud, et elamumaade planeerimise põhimõtte on olemasolevate külade tihendamine ja laiendamine. Üldplaneeringus on reserveeritud elamumaadena välja toodud potentsiaalsed eelisarendatavad piirkonnad olemasolevates asulates või nende läheduses külade laiendusena. Planeeritav hoonestus arvestab lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning kehtima jäävad hajaasustuse põhimõtted. Elamumaa juhtotstarbe pikendamine on loogiline jätk ja moodustab ühtse ehitusjoone. Lepametsa katastriüksusel on osaliselt juba reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbega ala ja planeeringualal on üldplaneeringu kohaselt vähendatud ranna ehituskeeluvööndi piiri arvestades looduslikke tingimusi ja ajaloolist asustusstruktuuri. Saaremaa vald on seisukohal, et tegemist ei ole uue hajaasustuse piirkonna tekitamisega, vaid üldplaneeringuga reserveeritud elamumaa juhtfunktsiooni ala pikendamisega ca 350 m ulatuses mööda ehituskeeluvööndi piiri kuni Lautri katastriüksuse olemasoleva õuemaani. Tegemist on olemasoleva küla tihendamisega.

Lautri katastriüksusele planeeritakse kahte hoonestusala, millest põhjapoolne on osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punkti 1 alusel ehituskeeld ei laiene hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Maa-ameti ortofoto alusel on Lautri katastriüksusele määratud õuemaad kõlvik, seega ehituskeeluvööndis planeeritava hoonestusala osas ei ole vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine.

Detailplaneeringus on käsitletud üldplaneeringus toodud kergliiklusteed.

Detailplaneeringuala piirneb Kaunispe hoiualaga, mis kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Kaunispe loodusala ja Kura kurgu linnualana. Planeeringuala piirneb läänest Kura kurgu hoiualaga. Detailplaneeringule koostatud keskkonnamõju strateegiline eelhindangu (edaspidi *KSH*) kohaselt detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning ei olnud vajalik algatada KSH-d.

Eeltoodust tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeritav hoonestus sobitub antud piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust, arvestatud on elamumaade planeerimise põhimõtet olemasolevate külade tihendamise ja laiendamise näol, mistõttu elamumaa juhtfunktsiooni määramine ja üldplaneeringu muutmine on põhjendatud.

#### **D. Detailplaneeringu menetlus**

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju algatamata jätmisest teavitati maakonnalehes Saarte Hääl 15.04.2023, valla veebilehel 05.04.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 13.04.2023 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 06.04.2023 ning planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 05.04.2023 kirjaga nr 5-2/2225-1.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 23.02.2024 kirjas nr 14-3/744-1 peab vajalikuks detailplaneeringule määrata täiendavaks koostöötegijaks lisaks detailplaneeringu lähteseisukohtades nimetatutele Maa-ameti, kuna planeeringualal asub geodeetiline märk koos kaitsevööndiga, ning Muinsuskaitseameti, Politsei- ja Piirivalveameti, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskuse ja Transpordiameti, kuna planeeringualal Lepametsa krundi koosseisus asub Läänemeri. Maa-amet on edasisel menetlusel kaasatud, kuid Muinsuskaitseametit, Politsei- ja Piirivalveametit, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskust ja Transpordiametit kaasatud ei ole, kuna tegelikkuses planeeringuala Läänemerd ei hõlma. Merepiiri muutumisega on Maa-ameti kaardil tehtud korrekture ja esialgne planeeringuala ulatus seisukoha andmise ajal Läänemere. Detailplaneeringu vastuvõtmisel täpsustatakse planeeringuala piiri (nähtav detailplaneeringu põhijoonisel).

Detailplaneeringu eskiis esitati asutustele ja planeeringuala naabritele arvamuse andmiseks 05.04.2024 kirjaga nr 5-2/2047-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 04.04.2024, maakonnalehes Saarte Hää! 27.04.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 11.04.2024.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 25.04.–24.05.2024. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku aja jooksul esitasid arvamuse Keskkonnaamet ja Maa-amet ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi arvamus laekus pärast avaliku väljapaneku aega.

Keskkonnaamet 30.04.2024 kirjaga nr 6-2/24/7129-2 esitas järgmise arvamuse (kokkuvõtlikult välja toodud *kursiivis*):

- 1. Tulenevalt hoiuala lähedusest tuleb arvestada, et hoonestamisega ei tohiks kaasneda hoiualale negatiivseid mõjusid sh tallamiskoormuse suurenemist.*
- 2. Detailplaneeringusse lisada III kaitsekategooria liigi punaselg-õgija (*Lanius collurio*) kohta info, et tuleb vältida mürarikkaid tegevusi ning suurt külastuskoormust hoiualal liigi pesitsusperioodi jooksul.*

Maa-amet 03.05.2024 kirjas nr 6-3/24/4625-2 tõi välja, et alal paiknev *Riiklik tihendusvõrgu märk* tuleb võimalusel säilitada selle praeguses asukohas, samuti peab olema tagatud juurdepääs ja geodeetiliste mõõtmiste läbiviimine geodeetilisel märgil.

Maa-ameti ja Keskkonnaameti seisukohtadega on arvestatud ja detailplaneeringu seletuskirja on esitatud arvamuste alusel täiendatud. Detailplaneeringusse on lisatud, et tuleb vältida mürarikkaid tegevusi III kaitsekategooria linnuliigi punaselg-õgija pesitsusperioodi ajal.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 24.04.2024 kirjas nr 14-3/1851-1 esitas kokkuvõtvalt järgneva seisukoha: *1. täiendada detailplaneeringu seletuskirja peatükki „Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ning ruumilise arengu eesmärgid“. Kirjeldamata on näiteks piirkonna ja vahetult detailplaneeringualaga külgneva ala maakasutus, krundistruktuur, hoonestusstruktuur ja hoonemahud, kruntide täisehituse ja haljastuse osakaalu suhe ning piirkonnale iseloomulike piirete lahendused; 2. detailplaneeringu põhijoonisele märkida avaliku kasutusega kergliiklustee asukoht; 3. täpsustada, kuidas on tagatud juurdepääs kallasrajale; 4. täpsustada, kas juurdepääsud kruntidele määratakse avalikult kasutatavaks või erateeks; 5. kasutada korrektselt mõisteid krunt ja katastriüksus.*

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi arvamusega on arvestatud ja detailplaneeringut on täiendatud ministeeriumi soovitude alusel. Juurdepääsutee on määratud avaliku kasutusega erateeks. Kallasrajale juurdepääs tagatakse planeeringualalt Lautri katastriüksuse kaudu.

Eskiislahenduse avalikul arutelul 30.05.2024 vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osales 1 piirkonna elanik, kes esitas suuliselt kohapeal arvamuse avaliku tee määramise vajalikkuse osas, kuna esialgu oli kavandatud planeeringuala läbiv tee erateeks.

Avaliku tee määramise vajadust kinnitas ka Torgu osavallakogu, mistõttu tehti planeeringulahendusse muudatus ja planeeringuala läbiv tee määratakse avaliku kasutusega erateeks. Teele nähakse ette isikliku kasutusõiguse seadmine Saaremaa valla kasuks.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Keskkonnaamet 24.07.2024 kirjaga nr 6-2/24/14175-2 ja Päästeamet 09.07.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/1999-3. Keskkonnaamet toob oma kirjas välja, et varasemates kirjades toodud täiendused on detailplaneeringusse sisse viidud ja Keskkonnaametil ei ole esitatud materjalidele täiendavaid märkusi. Lisaks on tehtud detailplaneeringu koostamisel koostööd Elektrilevi OÜ-ga

Kaunispes küla abikülavanem esitas 06.08.2024 e-kirjaga vallavalitsusele pöördumise. Järgnevalt on toodud kaldkirjas kokkuvõtvalt pöördumine ja seejärel vallavalitsuse 15.08.2024 kirjaga nr 5-2/4237-2 saadetud vastused:

1. *Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, kas seda tutvustati ka osavalla koosolekul?*

Detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõu oli arutlusel Torgu osavallakogus 27. märtsil 2023 ja osavallakogu oli nõus tingimisel, et krunte läbiv tee jääb avalikuks kasutamiseks.

2. *Keskkonnaamet on 03.02.2023 kirjas nr 6-5/23/857-2 viidanud mitmetele ohtudele ja negatiivsetele mõjudele.*

Keskkonnaamet on detailplaneeringu koostamisse kaasatud ja kooskõlastanud detailplaneeringu 24.07.2024 nr 6-2/24/14175-2 (lisatud menetluse materjalide kausta). Seega ohud, millele detailplaneeringu algatamisel viidati, on Keskkonnaameti jaoks lahendatud.

3. *Ei ole arvestatud Kaunispes küla seisukohtadega, muudetakse üldplaneeringut vähendades ehituskeelualas lubatud hoonete vahelisi kaugusi 200 meetrilt 50 meetrile, hoonete arvul kinnistu kohta 1 eluhoone ja 5 kõrvalhoonet suurendab oluliselt keskkonnamõju, muudetakse kinnistute sihtotstarvet ja määratakse 20% ulatuses ärimaaks ja ei ole arvestatud uute puurkaevude ja imbväljakute mõjudega lähimatele puurkaevudele.*

Uute kavandatavate hoonete asukoht ei asu ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringu koostamisse on kaasatud 200 m raadiuses olevad katastriüksused. Vallavalitsusele jääb arusaamatuks, milliseid Kaunispes küla seisukohti ei ole arvestatud. Kaunispes küla külavanem Valdur Rand ja Lindmetsa küla külavanem ja osavallakogu liige Jana Lei on esitanud 13.04.2023 ühise pöördumise, milles toodi välja, et kogukonnale on väga tähtis, et Lautri, Nigula ja Lepametsa kinnistuid läbiv pinnastee määrataks avaliku kasutusega teeks. Detailplaneeringuga on nimetatud tee määratud avaliku kasutusega teeks.

Eelhinnang koostatakse detailplaneeringu algatamise taotluse alusel ja saadeti koos detailplaneeringu algatamise eelnõuga Keskkonnaametile seisukoha saamiseks. Hoonete arvu algatamise taotluses välja toodud ei ole, kuid välja on toodud, et kavandatakse elamu ja kõrvalhoonete ehitust. Keskkonnaamet on detailplaneeringu menetlusse algusest peale kaasatud. Keskkonnaameti seisukoht detailplaneeringu koostamise käigus ei ole muutunud ja kavandatava ehitustegevuse planeerimisel ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga. Detailplaneeringuga määratud hoonete arv on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga ei ole katastriüksustele ärimaa sihtotstarvet määratud. Katastriüksuste sihtotstarbeks jääb maatulundusmaa. Puurkaevude ja imbsüsteemide planeerimisel on lähtutud veeseadusest, seega olulist mõju ette näha ei ole.

4. *Planeering muudab üldplaneeringut ja juba algatatud tegevused muudavad oluliselt traditsioonilist külapilti (kinnistu piiridele rajatud 2 m kõrgune keevisaaed, mis takistab loomade liikumist). Ettepanek jätta detailplaneering ootele, kuni on algatatud keskkonnamõjude hindamine. Küla elanikud ei ole vastu arengutele, aga peab ka arvestama, et keskkond ei muutuks ja loodusväärtused säiliks. Jälgime piiranguid ja minimeerime maksimaalselt keskkonnamõjusid. Vald saab ette kirjutada, mitu eluhoonet ja kõrvalhoonet võimalik rajada, mis stiilis jne. Kujutage ette betoonist kuubikut ja olemegi Viimsis. Lisaks ärimaa sihtotstarve?*

Detailplaneeringu seletuskirjas ptk-s 3.4 on toodud järgmine: *Olemasolevad kiviaiad säilitada ja vajadusel taastada. Piirdeid ei ole lubatud rajada, va karjatamise eesmärgil. Hooviala piiramiseks võib istutada heki või muud piirkonnale omased puud/põõsad.* Seega detailplaneeringu elluviimisel keevisaia ehitamine ei ole lubatud. Vallavalitsusel puudus teadmine ehitatud aia osas.

Keskkonnamõjude hindamise algatamine ei ole põhjendatud, kuna eelhinnangu tulemusel on leitud, et tegevusega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju ja Keskkonnaamet on detailplaneeringu lahenduse kooskõlastanud sealjuures olulisele keskkonnamõjule viitamata. Vallavalitsus kaalub igakordselt üldplaneeringu muutmise võimalikkust ja käesoleval juhul volikogu otsustas üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise. Detailplaneeringu

koostamisel on arvestatud looduslike tingimustega ja loodusväärtustega, olemasoleva asustusstruktuuriga ja kogukonna seisukohaga avaliku tee vajaduse osas.

Planeeringuala piirneb üldplaneeringuga määratud reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbega alaga, kus on nõutud hoonete vahekaugus väiksem. Seega väikeelamumaa tingimuste laiendamine (st väiksemate vahekaugustega elamute planeerimine) planeeringuala ulatuses on võimalik. Samas on planeeringulahendusega tagatud loodusväärtuste säilimine, kuna hoiualale ega ranna ehituskeeluvööndisse uute kruntide osas midagi ei planeerita.

Kaunispe küla abikülavanem esitas teistkordselt 20.09.2024 e-kirjaga vallavalitsusele pöördumise. Pöördumine on kokkuvõtvalt toodud kaldkirjas ja seejärel vallavalitsuse 09.10.2024 kirjaga nr 5-2/4237-4 saadetud vastused:

1. *Detailplaneeringu algatamise eelnõu oli arutusel Torgu osavallakogus 27. märtsil 2023, kus oli teemaks detailplaneeringut läbiva tee sulgemine ja arvamuse küsimine sellele. Sellel koosolekul üldplaneeringu muudatust ja ehituskeeluala vähendamist ei käsitletud ega ka tutvustatud.*

Detailplaneeringu algatamise eelnõu tervikuna on edastatud Torgu osavallakogule tutvumiseks. Torgu osavallakogu koosoleku protokoll 1-8/40 28.03.2023 alusel oli päevakorras esimese punktina Torgu osavallakogule suunatud volikogu eelnõu „Kaunispe küla Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Detailplaneeringu algatamise otsustamise osas on protokollis toodud, et osavallakogu on nõus tingimusel, et krunte läbiv tee jääb avalikuks kasutamiseks. Vallavalitsus usub siiski, et detailplaneeringu algatamise eelnõu arutati tervikuna, vastasel korral ei saaks võtta seisukohta detailplaneeringu algatamise osas. Vallavalitsus teeb ettepaneku kohtuda osavallakogu esindaja ja Kaunispe küla kogukonna esindajatega selgitamiseks asjaolusid ja üles kerkivaid küsimusi.

2. *Palute täpsustada, mis kujul on kaasatud Regionaal- ja Põllumajandusministeerium oma 23.02.2024 kirjas nr 14-3/744-1. Teadaolevalt ei ole 200 m raadiuses olevate kinnistu inimestega suheldud ja pole selgitatud mõjusid, mida üldplaneeringut muutev detailplaneering kaasa toob – ehituskeeluvööndi vähendamine 200 meetrilt 50 meetrile.*

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium vastutab planeerimisalase tegevuse üle. Konkreetsel juhul oli Regionaal- ja Põllumajandusministeerium kaasatud 08.02.2024 kirjaga nr 5-2/765-1, millega vastavalt planeerimisseaduse § 142 lõikele 4 palub Saaremaa Vallavalitsus vajadusel määrata täiendavalt isikuid ja asutusi, kellega tuleb teha üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel koostööd või keda tuleb planeeringu koostamisse kaasata. Regionaal- ja Põllumajandusministeerium on kaasatud terve planeeringumenetluse vältel.

Detailplaneeringu menetlusse on nimetatud katastriüksuste omanikud kaasatud ja vajalikud teated on edastatud kirjalikult rahavastikuregistrisse kantud e-posti aadressidele. Naabrite poolt ei ole esitatud kirjalikke arvamusi ega ole küsitud täiendavat infot. Lisaks soovime selgitada, et vallavalitsuse seisukohast ei ole 200 m raadiuses sellist katastriüksust, keda nimetatud muudatus võiks puudutada. Kirjaga esitati joonis, kus on toodud planeeritavate hoonestusalade ümber 200 m raadiuses olevad ringid, mille alusel on näha, et nimetatud alades olevad puudutatud isikud on kaasatud.

3. *Tõepoolest piirneb maa üldplaneeringus määratud reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbe alaga 0,12 ha. Kogu planeering on aga üle 20,8 ha.*

Detailplaneeringu seletuskirjas lk 8 on toodud üldplaneeringu maakasutuse kaardist väljavõte (joonis lisatud edastatud kirja), kus kollase ruudulise mustriaga ala on reserveeritud väikeelamumaa juhtotstarbega ala. Seega Lepametsa katastriüksusel on juba määratud väikeelamumaa juhtotstarve. Jääb arusaamatuks, millisele 0,12 ha suuruse väikeelamumaa juhtotstarbega alale kirjas viidatakse. Detailplaneeringu seletuskirjas lk 19 on toodud üldplaneeringusse tehtav muudatus (joonis lisatud edastatud kirja), kus nimetatud kollast ala pikendatakse Lepametsa, Nigula ja Lautri katastriüksusele alloleval joonisel näidatud ulatuses. Kogu planeeringuala suurus on tõesti 20,8 ha, kuid ehitusõigus määratakse üksnes kavandatavatele hoonestusaladele.

4. Üldplaneeringus lõpeb planeeritav väikeelamumaa ranna või kalda ehituskeeluvööndi vastas. Detailplaneeringuga soovitakse vähendada ehituskeeluvööndit ja lubatud hoonete vahelisi kaugusi. Arvestada looduslike tingimustega ja loodusväärtustega, olemasoleva asustusstruktuuriga ja kogukonna seisukohtadega – mitte muuta maa sihtotstarvet ja lähtuda üldplaneeringu piirangutest.

Detailplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndi ulatust ei vähendata ja jääb kehtima üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi piir. Detailplaneeringuga pikendatakse väikeelamumaa juhtotstarbega ala mööda ranna ehituskeeluvööndi piiri Lautri katastriüksuse suunas ning Lautri katastriüksusel osaliselt ka ranna ehituskeeluvööndisse, kuid seal on juba olemasolev elamu õuema ja ehituskeeluvööndi ulatust vähendada ei ole vaja.

Kirjas tehti ettepanek kohtuda vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare üleskerkinud küsimuste arutlemiseks

18.11.2024 toimus vallavalitsuse hoones kohtumine kogukonna esindajate, huvitatud isikute ja vallavalitsuse esindajate vahel. Kohtumisel käsitleti juba varem kirjalikult esitatud seisukohti. Kokkuvõtvalt kogukond ei nõustu ehitatud keevispiirdeaiaga, täpsustati tee avalikku kasutusse määramist, toodi välja külamiljöö muutumine ja paluti kaaluda ühiste puurkaevude rajamist. Vallavalitsus selgitas, et detailplaneeringus on keevispiirdeaed näidatud likvideeritavaks ja huvitatud isik nõustus aia likvideerimisega. Ülejäänud küsimused on saanud vastused eelnevalt kirjalikult ja nähtav käesoleva eelnõus eespoolt toodud vastustes. Kohtumisel toodi välja, et kõik naabrid ei ole detailplaneeringu kohta infot saanud ja nimetati Kaubi katastriüksuse omanikku. Kohtumisel ei täpsustatud, millised konkreetsed naabrid veel infot ei ole saanud. Vallavalitsuse poole piirkonna katastriüksuste omanikud sel teemal pöördunud ei ole ja abikülavanem vastavat infot ka edastanud ei ole. Vallavalitsus kinnitas, et kõik piirinaabrid ja hoonestusaladest 200 m raadiuses olevad katastriüksuste omanikud on detailplaneeringu menetlusse kaasatud, teated on edastatud rahvastikuregistris olevatele e-maili aadressidele. Vallavalitsuse planeeringuspetsialist edastas täiendava teate Kaubi katastriüksuse omanikule 20.11.2024 e-kirjaga.

## 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 9 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Sõlmida notariaalsed isikliku kasutusõiguse lepingud Saaremaa valla kasuks kallasrajale juurdepääsu kasutamiseks jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil ning avaliku kasutusega parklaala kasutamiseks.
3. Katastriüksuste moodustamine. Kehtestatud planeering on aluseks Lautri 1 ja Lautri 2 katastriüksuste moodustamisel ja sihtotstarve määramisel ning planeeritavatele kruntidele ehitiste rajamisel. Nimetatud tingimus ei takista Nigula ja Lepametsa katastriüksuste piires planeeringu elluviimist.
4. Planeeritavate hoonete koos tehnorajatiste ja juurdepääsuteedega projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Enne hoonetele ehituslubade väljastamist peab nõuetekohaselt olema rajatud planeeritud juurdepääsutee sellele krundile, millele ehitusluba taotletakse. Juurdepääsutee, millele on kavandatud servituudi vajadus, väljaehitamine ja hooldamine lepatakse kokku servituudi seadmisel.
5. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.
6. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
7. Ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Hooneid teenindavad tehnorajatised peavad olema valmis ja kasutusele võetud hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamise ajaks.



Enne hoonetele kasutusloa väljastamist peab olema sõlmitud notariaalne tee avaliku kasutuse leping Saaremaa valla kasuks. Enne Nigula ja Lepametsa hoonete kasutusloa väljastamist peab olema sõlmitud notariaalne teeservituudi leping Lepametsa kinnistu kasuks.

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 Kaunispes külas Nigula, Lepametsa ja Lautri detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 301023, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete püstitamiseks, tehnovõrkude ja -rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine ning Torgu valla ranna-alade osäüldplaneeringus planeeringualale osaliselt elamumaa juhtotstarbe määramine.
2. Otsus jõustub teatavastegemisega.

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