



OTSUS

Kuressaare

28.08.2025 nr 1-3/48

Kavandi külas Mikhkli II detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 26. oktoobri 2023. a otsusega nr 1-3/72 algatati Kavandi külas Mikhkli II detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringu ala suurusega ca 6,63 ha hõlmab Kavandi külas Mikhkli katastriüksust (katastritunnus 55001:001:0578, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 66 337 m²).

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine tootmis- ja maatulundusmaa kruntideks, tootmishoonete, elamu, kõrvalhoonete ja tuulegeneraatorite ehitusõiguse planeerimine ning olemasolevate ehitiste seadustamine ning selleks üldplaneeringu muutmine korruselisuse ja piirinaabrile lähemale kui 5 m ehitamise osas.

Osal katastriüksusest on kehtiv Mikhkli kü detailplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 15. veebruari 2013. a otsusega nr 165), mille eesmärgiks on ehitusõiguse seadmine kahe elamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks, tehnovõrkude ja rajatiste asukoha määramine. Katastriüksusel juba olevate ehitiste (elamu, kõrvalhooned ja rajatised) püstitamisel ei ole arvestatud kehtiva detailplaneeringuga, tegemist on ebaseaduslike ehitistega. Detailplaneeringut ei ole hakatud ellu viima. Ehisregistrisse ei ole peale puurkaevu muid ehitisi kantud. Katastriüksusel on lisaks olemas elektriliitumine.

Juurdepääs planeeringualale on Kavandi-Kuuse (tee nr 5500003) avalikult kasutatavalt teelt ja edasi üle Ansumardi (katastritunnus 55001:001:0396) ja Reinu (katastritunnus 55001:001:0063) katastriüksuste kulgeva eratee. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on katastriüksusel puurkaevu hooldusala ja elektripaigaldise kaitsevööndid.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga on kavandatud Mikhkli katastriüksusest moodustada kaks krunti tinglike nimetustega Mikhkli ja Uue-Mikhli. Krundi kasutamise sihtotstarbed on Mikhkli krundil planeeritud üksikelamu maa EP ja metsamaa MM ning Uue-Mikhli krundil põllumajandusliku tootmisehitise maa TP ja põllumajandusmaa MP.

Mikhkli krundile on kavandatud eluhoone ning 5 ehitusloakohustuslikku kõrvalhoonet ja neli 0-60 m² ehitisealuse pinnaga kõrvalhoonet. Kokku on krundile lubatud 10 hoonet, ehitisealuse pinnaga kokku 860 m² (eluhoone 500 m² ja abihooned 360 m²).

Eluhoone, 3 kõrvalhoonet ja Reinu katastriüksuse piiri ääres olev katusealune on juba rajatud ning vajavad seadustamist. Eluhoone ja üks kõrvalhoone on rajatud hetkel veel kehtiva Mikhkli detailplaneeringuga määratud hoonestusalale, kaks väiksemat kõrvalhoonet ja katusealune on rajatud väljapoole hoonestusala. Uue detailplaneeringu kaudu olemasolevate ehitiste seadustamine ei kahjusta teiste isikute ja avalikke huve ning ei oma olulist mõju keskkonnale.

Mihkli krundile on planeeritud kuni 3 kuni 15 kW vertikaalset tuulegeneraatorit, lubatud maksimaalse kõrgusega 20 m maapinnast. Generaatorite valikul tuleb lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusest nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Oluline on, et müra normtasemed on tagatud naaberkatastriüksuste hoonetes ja õuealadel.

Olemasolev elamu on rajatud 4 maapealse poolkorrusega ja ühe maa-aluse korrusega. Hoone harja kõrgus on kuni 8 m maapinnast. Korrused hoones ei ole täiskorrused, vaid on rajatud nn astmetena ehk poolkorrustena, kus korruste ülemine osa ja alumine osa kattuvad, seega ei ole tegemist traditsiooniliste täiskorrustega. Lubatud korruselisus on elamul 4, ülejäänud hoonetel 2. Hoonete maapealne lubatud maksimaalne kõrgus on elamul 10,0 m ja kõrvalhoonetel 7,0 m.

Uue-Mihkli krundile on planeeritud 5 põllumajanduslikku tootmishoonet (näiteks laut, linnumaja, tehnika remondi ja hoidmise hoone jmt), hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 900 m². Hoonete maapealne lubatud maksimaalne kõrgus on 10,0 m, lubatud korruselisus maksimaalselt 2.

Planeeringualal olevad hooned peavad omavahel moodustama ühtse terviku ning sobituma omavahel kõrguse, katusekallete, välisviimistlusmaterjalide ja muu olulise poolest.

Juurdepääs kruntidele on kavandatud avalikult Kavandi-Rannamaantee teelt (katastritunnus 55001:001:0942) olemasoleva ristumiskoha kaudu mööda Reinu katastriüksusel (katastritunnus 55001:001:0063) asuvat erateed. Eratee kasutamiseks on sõlmitud teeservituudi leping. Olemasolev mahasõit on kavandatud ümber ehitada nii, et juurdepääsuks saaks kasutada ainult Reinu katastriüksust. Mihkli ja Uue-Mihkli parkimine tuleb lahendada krundisiseselt koos hoone(te) arhitektuurse projektiga.

Olemasolevad kiviaiad tuleb säilitada ja vajaduse korral taastada. Loomade karjatamiseks on lubatud rajada karjaaedasid või elektrikarjuseid. Hoonestusaladel enamus kõrghaljastusest säilitatakse. Maha on lubatud võtta otseselt hoonestuse, teede ja tehnovõrkude alla jäävaid puid ja põõsaid. Lageraie hoonestusaladel on keelatud. Väljaspool hoonestusalasid tuleb säilitada olemasolev looduslik haljastus.

Mihkli krundil on olemasolev puurkaev, mis varustaks veega Mihkli ja Uue-Mihkli krunte. Olemasoleva reovee lahendusena on Mihkli krundil septik, mis tuleb asendada piirkonda sobiva lahendusega. Planeeritava ala reovee ära juhtimiseks on lubatud järgmised võimalused: 1. Paigaldada biopuhasti ja immutada puhastatud heitvesi pinnasesse. 2. Paigaldada hoonete juurde reovee kogumismahutid. Esialgsete plaanide kohaselt Uue-Mihkli krundil reovett ei teki. Kui tulevikus peaks tekkima vajadus reovee ära juhtimiseks, siis on planeeringuga kavandatud Uue-Mihkli krundile biopuhasti koos imbsüsteemiga või reovee kogumismahuti.

Planeeringualal on olemasolev elektriliitumine, mida hakatakse kasutama mõlema krundi tarbeks. Alternatiivse energia saamiseks on kavandatud kuni 3 vertikaalset tuulegeneraatorit kõrgusega kuni 20 m ning lisaks võib kruntidele rajada päikesepaneelid, mis on lubatud paigaldada hoonete katustele või maapinnale hoonestusala piirides.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala põllualal, metsaalal ja juhtfunktsioonita alal.

Üldplaneeringu ptk 8 alusel on detailplaneeringu kohustus määratud kõigi uute tööstus- ja tootmishoonete ja -rajatiste ehitusprojekti koostamiseks ja püstitamiseks valla rannaalal. Tootmisala reserveerimise korral tuleks esmajärjekorras kasutusele võtta juba olemasolevad,

endiste majandite keskuste suurehitised. Kuna Mihkli katastriüksusel soovitakse tootmishooneid väljaspool reserveeritud alasid, on tegu detailplaneeringu kohustusega.

Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal on, et elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine, uute elamute ehitamisel tuleks võimaluse korral eelistada ajaloolisi talukohti ning soovitatav on arvestada vanade kinnistute piiridega. Kui planeeritav ehitus või grupiline ehitus on erinev ajaloolisest, siis tuleb seda teha detailplaneeringu kaudu.

Üldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal on elamute ehitustingimustena määratud järgnevad punktid: minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m²; minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel; edaspidi vältida selliste olukordade teket; maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3; hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast; hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m²; piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m; järgida eesti talurahva arhitektuuri.

Üldplaneeringut täiendavate punktidenä on toodud: 1) Kavandi küla Mihkli katastriüksuse ehitusealuse pinna maksimaalne suurus on eluhoonel kuni 500 m² ning kõrval- ja abihoonetel maksimaalselt kuni 360 m² (*muudetud Orissaare Vallavolikogu 15.02.2013 otsusega nr 165*); 2) Kavandi küla Mihkli katastriüksuse hoonete maksimaalne kõrgus kuni 10 m (*muudetud Orissaare Vallavolikogu 15.02.2013 otsusega nr 165*). Eelpool toodust on juba kehtiva üldplaneeringuga muudetud Mihkli katastriüksuse ulatuses ehitusõigust. Siiski soovitakse lisaks Mihkli katastriüksusel muuta korruselisust suuremaks, seega selles osas on tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Vastavalt üldplaneeringule võib maatulundusmaale ilma detailplaneeringuta ehitada ühe elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet. Maatulundusmaad peab saama kasutada maast tulu saamise eesmärgil (põllundus, turismitalud, metsandus). Elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%.

Üldplaneeringu ptk-s 9.1 on toodud, et kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m, kui selle osaüldplaneeringuga või valla ehitusmäärusega pole määratud teisiti. Kuna Mihkli katastriüksusel soovitakse ehitada piirile lähemale kui 5 m, on tegu üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, mis on põhjendatud vaid naaberkinnistu omaniku nõusolekul.

C. Kaalutus

Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut korruselisuse ja piirinaabrile lähemale kui 5 m ehitamise osas, seega on detailplaneering vajalik planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lõike 2 alusel, mille kohaselt üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Detailplaneering algatati PlanS § 125 lõike 2 alusel, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringust tulenevalt tuleb detailplaneering koostada, kui soovitakse tööstus- ja tootmishoonete ja -rajatiste ehitusprojekti koostamist ja püstitamist valla rannaalal. Käesoleval juhul soovitakse moodustada tootmismaa krunti, millele püstitada tootmishooneid.

Planeeringuala tootmismaa krundile soovitakse püstitada tootmishooneid maksimaalse ehitisealuse pinnaga kuni 900 m². Tootmishoonete rajamisele üldplaneering piiranguid ei sea. Selles osas võib pidada detailplaneeringut üldplaneeringuga kooskõlas olevaks.

Üldplaneeringu kohaselt planeeringualale juhtfunktsiooni määratud ei ole. Tegemist on põllu-, metsa- ja juhtfunktsioonita alaga. Üldplaneeringuga on suurendatud Mihkli katastriüksuse elu-,

kõrval- ja abihoonete ehitusealust pinda ning hoonete maksimaalset kõrgust. Seega ka eelpool nimetatud tingimuste osas ei ole vastuolusid üldplaneeringuga.

Mihkli katastriüksusele on ehitatud seadustamata abihoone piirinaabrile lähemale kui 5 m, mis on kehtiva üldplaneeringuga vastuolus. Üldplaneeringu alusel ei tohi kinnistu piirile ehitada lähemale kui 5 m. Detailplaneering on kinnistu piirile lähemale ehitamise osas üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu ajal kehtinud ehitusmääruse järgi ei olnud naaberkinnistule lähemale kui 4 meetrit ehitamine lubatud. Praegu kehtiva ehitusseadustiku kohaselt ei ole selliseid piiranguid enam seatud. Seetõttu leiab vallavolikogu, et üldplaneeringu muutmine on põhjendatud vaid naaberkinnistu omaniku nõusolekul ja ainult Mihkli krundi lõunapoolse hoonestusala piires. Olemasoleva hoone lubamiseks kinnistu piirile lähemale kui 5 m on andnud ka Reinu katastriüksuse omanik arvamuse 27.06.2025 e-kirjas (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 30.06.2025 nr 5-2/3645-2). Reinu katastriüksuse omanik on arvamusel, et olemasolev kuur võib antud asukohta jääda. Seega on üldplaneeringu muutmine ehitamiseks piirile lähemale kui 4 m põhjendatud.

Ehitusseadustiku järgi on olemasolev elamu rajatud 4 maapealse korrusega ja ühe maa-aluse korrusega. Hoone kogu kõrgus on ca 8 m maapinnast. Korrused hoones ei ole täiskorrused, vaid on rajatud nn astmetena eri tasapindadel, kus korruste ülemine osa ja alumine osa kattuvad. Lähtuvalt kirjeldatust ei ole tegemist traditsiooniliste täiskorrustega. Maja välisfassaadi lõunapoolsel küljel (metsa suunas) on näha aknad kolmel tasapinnal, teistes külgedes jääb mulje, et tegemist on kahekorruselise viilkatusega hoonega. Seega eemalt vaadates on tegemist traditsioonilise kahekorruselise viilkatusega elamuga, mis sulandub ümbruskonna elamutega.

Üldplaneeringu kohaselt on lubatud hoonete maksimaalne korruselisus 1,5, mida praegusel ajal loetakse 2 korruseks. Planeerimisseaduse järgi ei ole korruselisuse määramine detailplaneeringu ülesandeks. Kuna aga üldplaneeringus on maksimaalne korruselisus määratud, on detailplaneering hoonete korruse muutmise osas üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu alusel on Mihkli katastriüksuse osas lubatud suurimaks hoonete kõrguseks määratud 10 meetrit. Tegelikult on Mihkli krundile rajatud elamu madalam kui 10 m ja korrused ei ole ehitatud täiskorrustena. Seega tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut ning elamu lubatud korruselisus Mihkli krundi osas on kuni 4 maapealset korrust. Kuna tegemist ei ole täiskorrustega, hoone kõrgus on ca 8 m ning väljast näib hoone traditsioonilise kahekorruselise viilkatusega elamuna, siis on üldplaneeringu muutmine korruselisuse osas põhjendatud.

Detailplaneeringuga planeeritakse maatulundusmaa krundile kuni 3 tuulegeneraatorit koguvõimsusega kuni 15 kW ja tüübilt vertikaalsed, mis on klassikalistest tuulegeneraatoritest oluliselt vaiksemad, seetõttu ei ole oodata, et nende mõju ulatuks kaugemale. Ümbruskonnas ei ole teisi müraallikaid, millega koosmõjus võiks tekkida oluline mürahäiring. Planeeringuga kavandatuga ei ole ette näha ka olulist vibratsiooni, valgus- soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Olulise visuaalse mõjuga aspekti antud planeeringuga ei kavandata, kuna majapidamise tarbeks kasutatavate generaatorite kõrgus ei ületa 20 meetrit maapinnast (koos alusehitistega). Tuulegeneraatorid tuleb kavandada selliselt, et olulised visuaalsed mõjud ei ulatuks naaberkinnistul asuva elamuni (kaugusega ca 170 m), sama on ka varjutuse mõjuga. Kuni tuulikute rajamisega kaasnevad visuaalse, müra ning varjutusega seotud mõjud jäävad kinnistu piiridesse, ei ole tegemist oluliste mõjudega.

EELIS andmetel asub planeeringualast ca 650 m kaugusel merikotka püsielupaik. Planeeritav ala ja selle ümbruses asuv küla on juba hoonestatud, seega ei tohiks inimeste elamine häirida merikotka elupaika. Krundile on planeeritud kolm maapinnast kuni 20 m kõrgust vertikaalset tuulegeneraatorit. Tuulegeneraatorite kõrgus ja heli ei oma olulist mõju ca 650 m kaugusel asuvale merikotka elupaigale. Ehitusprojektis tuleb täpsustada tuulegeneraatorite mudel ning mudelist tulenev müra tugevus, levik ja visuaalse mõju ulatus.

Üldplaneeringu seletuskirja ptk 9.2 toob välja, et tehnovõrke haldavaid ametkondi tuleb teadvustada maastiku väärtustest ja juhtida tähelepanu sellele, et erinevad õhuliinid, elektripaigaldised, radari- ja mobiilimastid ning tuulegeneraatorid risustavad vale asukoha valikul maastikku ning uute liinide rajamisel tuleb soovitada vanade liinikoridoridega arvestamist. Tegu on hoovialal oleva tuulegeneraatoritega, mis ei mõjuta maastikuvaateid.

Üldplaneering tuulegeneraatorite paigaldamist põhjalikult ei käsitle ja nende paigaldamist ei keelusta, järelikult on detailplaneering selles osas üldplaneeringuga kooskõlas.

Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda ja üldplaneeringu muutmine korruselisuse ja piirinaabrile lähemale kui 5 m ehitamise osas on põhjendatud.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneering algatati Saaremaa Vallavolikogu 26. oktoobri 2023. a otsusega nr 1-3/72, sama otsusega jäeti algatamata detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamine (edaspidi KSH). Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi 07.11.2023 kirjaga nr 5-2/6016-1, valla veebilehel 03.11.2023, vallalehes Saaremaa Teataja 09.11.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 08.11.2023 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded 03.11.2023 teade nr 2147014 ja KSH algatamata jätmise teade nr 2147019.

Detailplaneeringu kohta küsiti Maa- ja Ruumiametilt 13.02.2025 kirjaga nr 5-2/1048-1 koostöötegijaid ja kaasatavate määramist. Maa- ja Ruumiamet tõi 03.04.2025 kirjas nr 6-3/25/2447-2 välja, et lisaks Päästeametile peetakse vajalikuks teha koostööd Terviseametiga, kuivõrd detailplaneering käsitleb väiketuulikutega seotud müra teemat, ja kuna detailplaneering asub Saare maakonnaplaneeringu kohaselt väärtuslikul põllumajandusmaal, siis tuleks detailplaneeringu koostamisse kaasata Regionaal- ja Põllumajandusministeerium. Lisaks kuna planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal ning kavandatakse põllumajanduslikku tootmist, puurkaevu ja biopuhastit, paluti kaasata ka Keskkonnaamet. Eelpool nimetatud asutused on kaasatud detailplaneeringu menetlusse.

Lisaks avaldas Maa- ja Ruumiamet täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramise kirjas arvamust, kus tõi välja: *1. Seletuskirja peatükis 3.2 on toodud, et detailplaneeringu üheks eesmärgiks on olemasolevate ehitiste seadustamine ning peatükis 1.4 on toodud, et katastriüksusel asuvad elamu ja neli kõrvalhoonet, mis on seadustamata. Märkime, et juhul, kui detailplaneeringuga soovitakse ehitisi seadustada, tuleb õigusliku aluseta ehitiste osas välja selgitada võimalik nõuete rikkumine, nende ulatus ja sellega kaasnev isikute õiguste riive. Seega tuleb välja selgitada, kas tegu on üksnes formaalsete nõuete rikkumisega (puudub luba) või seonduvad ehitisega ka materiaalsed probleemid. Detailplaneeringu koostamise käigus tuleb kaaluda erinevaid huve, sh hinnata, kas ebaseaduslikud ehitised võivad kahjustada teiste isikute ja avalikke huve, samuti tuleb hinnata ehitiste mõju ja selle ulatust keskkonnale. Palume planeeringulahendust eeltoodu osas täiendada. 2. Seletuskirja peatükis 4.1 on toodud, et planeeringualal olev puurkaev varustab veega kavandatavaid Mihkli ja Uue-Mihkli krunte. Samas on seletuskirja peatükis 4.2 toodud, et Uue-Mihkli krundil reovett eeldatavalt ei teki ja seega reovee planeerimise vajadus puudub. Arvestades, et seletuskirja kohaselt paikneb planeeringuala kaitsmata põhjaveega alal ning Uue-Mihkli krundile kavandatakse põllumajandusliku tootmise hooneid (kuni 5 hoonet ehitisealuse pinnaga kuni 900 m²), palume täiendavalt hinnata reovee tekkimist ja selle käitlemise vajadust. Märkime, et PlanS § 126 lõike 1 punkti 4 kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sh tehnovõrkude ja – rajatiste võimaliku asukoha määramine, mis sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamise puhul kohustuslik ülesanne. Lisaks on PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohaselt detailplaneeringu ülesandeks muu hulgas saasteriski ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine. 3. Seletuskirja peatükis 8.1 on toodud, et Mihkli krundile on kavandatud kolm kuni 20 m kõrgust*

tuulikut. Selgitatud on, et vajalik on jälgida, et tuulikute ümberkukkumisel ei ohustaks see krundil ning naaberkinnistutel paiknevaid hooneid. Palume joonisel ära markeerida 20 m raadiusega ala tuulikutest ja selgitada, kuidas tuleb hoonete ohutus alal tagada. 4. Põhijoonisel on geodeetiline alusplaan kuvatud planeeringualal osaliselt. Märkime, et geodeetiline alusplaan on vajalik kuvada vähemalt selle ala ulatuses, millele määratakse ehitusõigus ja kavandatakse detailplaneeringuga lahendusi. Planeeringulahendus peab andma veendumuse, et lahendus on elluviidav, keskkonda sobiv ja ümbritsevaga kooskõlas. Palume lisada puuduvas osas geodeetiline alusplaan. 5. Põhijoonisel on kajastatud planeeritud tuletõrje veevõtukoht ja selle kuja (200 m). Palume seletuskirjas selgitada, millest tuleneb ja millised tingimused kehtivad veevõtukohta kajas. Detailplaneeringut täiendati vastavalt esitatud tähelepanekutele.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati naabritele ja asutustele 17.04.2025 kirjaga nr 5-2/2442-1 arvamuse avaldamiseks. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 17.04.2025, maakonnalehes Saarte Hääl 22.04.2025 ja vallalehes Saaremaa Teataja 24.04.2025.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 08.05.-06.06.2025. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare.

Enne eskiislahenduse avaliku väljapaneku aega saatis seisukoha (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 28.04.2025 nr 5-2/2442-2) kodanik A.T. Alljärgnevalt on esitatud kodaniku seisukoht (toodud kaldkirjas):

Avaldan isiklikku nõrdimust ja vastuseisu Kavandi küla Mihkli II detailplaneeringus kavandatavate tuulegeneraatorite ehitamisele. Generaatorid on täiesti sobimatud ajaloolise Kavandi küla südamesse ja nii lähedale eluhoonetele, sealhulgas turismiga tegelevatele ettevõtetele ja ka mulle kuuluvale kinnistule. Olen äärmiselt mures negatiivsete mõjude pärast keskkonnale ja tervisele.

Palun kavandatavaid generaatoreid mitte lubada, vähemalt mitte enne, kui on tehtud mõjuhinnaangud loodusele ja tervisele.

Vallavalitsuse poolne 06.05.2025 kirjaga nr 5-2/2442-3 esitatud vastus (toodud kaldkirjas):

Mihkli II detailplaneeringuga planeeritakse kuni 3 vertikaalse teljega tuulegeneraatorit, mille lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 20 m ja koguvõimsus kuni 15 kW ehk siis tegu on väiketuulikutega. Vertikaalne tuulegeneraator on selline tuulegeneraator, mille rootori pöörlemistelg (võll) asub maapinna suhtes vertikaalselt ning millel puuduvad nõ klassikalised tuulegeneraatori tiivikud.

Siinkohal toome välja detailplaneeringu peatükis 8.1 toodu: „EELIS andmetel asub planeeringualast ca 650m kaugusel merikotka püsielupaik. Planeeritav ala ja selle ümbruses asuv küla on juba hoonestatud, seega ei tohiks inimeste elamine häirida merikotka elupaika. Krundile on planeeritud kolm maapinnast kuni 20 m kõrgust vertikaalset tuulegeneraatorit. Tegemist on kuni kolme koguvõimsuselt kuni 15 kW ja tüübilt vertikaalsete generaatoriga, mis on klassikalistest tuulegeneraatoritest oluliselt vaiksemad. Tuulegeneraatorite kõrgus ja heli ei oma olulist mõju ca 650 m kaugusel asuvale merikotka elupaigale.“ ning „Ehitusprojektis täpsustada tuulegeneraatorite mudel ning mudelist tulenev müra tugevus, levik ja visuaalse mõju ulatus.“

Kuna tegemist on kuni 20 m kõrguste vertikaalsete tuulegeneraatoritega ja Teie katastriüksuse hoonestus asuks neist enam kui 800 m kaugusel, siis on mingisugustki mõju äärmiselt keeruline hinnata. Tuulegeneraatorite kõrgusest ja kaugusest tulenevalt on Teie katastriüksusel välistatud igasugune tuulegeneraatorite tekitatav varjutus, visuaalne häiring või tuuliku kukkumisest tulenev oht.

Keskkonnaamet on oma 31.08.2023 kirjas nr 6-2/23/16730-2 seisukohal „Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu, sh et kavandatavate tuulikute kõrgus ei ületa 20 m ehk ümbritseva metsa kõrgust ja kaitstavate objektide kaugust, on mõju kaitstavatele objektidele ja Natura aladele välistatud. Kasutatakse nn vertikaalseid tuulikuid.“

Eeltoodust tulenevalt leiab vallavalitsus, et arvestades planeeritavate vertikaalsete tuulegeneraatorite omadusi, sh kõrgust, ja kaugust elamutest ning kaitstavatest loodusobjektidest, ei kaasne kavandatavate tuulegeneraatoritega olulist müra ega visuaalset mõju, samuti puuduvad negatiivsed mõjud keskkonnale ja tervisele. Seega tuulegeneraatorite planeerimisest Kavandi küla Mikkli II detailplaneeringus ei loobuta.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal kirjalikult arvamusi ei esitatud.

Eskiislahenduse avalikul arutelul 12.06.2025 vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare olid planeerija ja üks kodanik. Toimus üldine arutelu kaasamiste ja tuulegeneraatorite teemal ning tuulegeneraatorite võimalikust mõjust üldisemalt.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati taaskordselt naabritele ja asutustele 17.06.2025 kirjaga nr 5-2/3645-1 arvamuse avaldamiseks. Kirjalikult avaldasid arvamust taaskordselt kodanik A.T. ja Reinu katastriüksuse omanik K.K.

Esimene arvamus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 08.07.2025 nr 5-2/3645-3, toodud kaldkirjas) kodanikult A.T.:

Nagu juba eelnevalt olen väljendunud, olen tuulegeneraatorite vastu, sest Kavandi küla on erinevalt sellest, mis teie kirjas, juba üsna mürarikas põllumajandusfirmade tegevuse (tehnikaparanduse, kuivati jm müra). Samas on meil mitu turismifirmat, mille tegevusele mõjub igasugune müra halvasti. Ka loodusrikkustele mõjuvad generaatorid ilmselgelt ebasoodsalt.

Kui ilma generaatoriteta hakkama ei saa, siis teen ettepaneku kas planeeritavate generaatorite arvu ühe peale vähendada või vähendada nende võimsust planeeritavate 15 kw asemel 5 kw peale. Põhjenduseks oleks lisaks eeltoodule ka see, et varsti võivad ka teised elanikud tahta endale tuulegeneraatoreid paigutada. Ja kuidas siis põhjendada, miks üks inimene saab nii suured võimsused. Kuidas siis teiste soovijatega jääb, kas meie väike küla talub sellise tehnikamüra välja. Soovitan minu vastuväiteid vallavalitsuses põhjalikult kaaluda, et meie elukeskkond tulevikus liigselt ei kannataks.

Vallavalitsuse poolne 17.07.2025 nr 5-2/3645-4 esitatud vastus (toodud kaldkirjas):

Oleme teadlikud, et Kavandi küla piirkonnas on olemas teatav mürataust, kuid planeeritavad väikesemahulised tuulegeneraatorid ei ületa kehtivaid mürapiiirnorme ning nende lisamõju üldisele helitaustale jääb madalaks. Lisaks asuvad generaatorid väljaspool tihedamalt asustatud ala ning kaugemal elamutest, et tagada võimalikult vähene häiring. Tegemist on väikese taastuvenergia tootmisüksusega, mille võimsus (15 kW) jääb piiridesse, mida loetakse sobivaks hajaenergeetika arendamisviisiks.

Soovime taaskord täpsustada, et kavandatavad tuulegeneraatorid on väiketuulikud – tegemist on kuni kolme vertikaalse teljega tuulegeneraatoriga, mille maksimaalne kõrgus on kuni 20 meetrit maapinnast ja kogu planeeritav võimsus kuni 15 kW. Erinevalt klassikalistest horisontaalteljel töötavatest tuulegeneraatoritest puuduvad neil tiivikud ning nad on märkimisväärselt vaiksemad ja visuaalselt vähem häirivad.

Tuulegeneraatorite võimalik mõju keskkonnale ja elukeskkonnale on põhjalikult analüüsitud. Keskkonnaamet on oma 31.08.2023 kirjaga nr 6-2/23/16730-2 kinnitanud, et vertikaalsete tuulikute kõrgus ei ületa ümbritsevate metsade kõrgust ning mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura aladele on välistatud. Planeeritavast alast ca 650 meetri kaugusel paiknevale merikotka püsielupaigale generaatorid mõju ei avalda.

Lisaks asub Teie kinnistu üle 800 meetri kaugusel kavandatavast alast, mistõttu on Teie kinnistul välistatud planeeritavate tuulegeneraatorite poolt tekitatav võimalik varjutus, visuaalne häiring, müra mõju või muu negatiivne keskkonnamõju. Ehitusprojektis täpsustatakse ka kasutatav tuulikute mudel koos konkreetsete müratasemetega ja mõjuulatusega, mis võimaldab täiendavalt veenduda, et elukeskkond ei kannata.

Arvestame, et piirkonnas on ka turismi- ja põllumajandusettevõtteid, kuid väiketuulikud ei tekita ulatuslikku müra ega mõjuta piirkonna atraktiivsust – nende koguvõimsus ja ehituslik iseloom

jääb märkimisväärselt alla suuremahulistele tuuleparkidele. Samuti aitab selline lahendus arvestada tulevikus võimalike soovidega taastuenergia kasutuselevõtuks väiksemates kogustes. Lähtudes eeltoodust leiab vallavalitsus, et planeeritavate väiketuulikute rajamine on kooskõlas keskkonnanõuete, elukeskkonna säilimise ja planeeringuala kasutusotstarbega. Seetõttu ei näe me põhjust tuulegeneraatorite kavandamisest loobuda ega nende arvu või võimsust vähendada.

Teine arvamus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 30.06.2025 nr 5-2/3645-2, toodud kaldkirjas) kodanikult K.K.:

Olemasolev rajatis kuuri näol, mis on minu kinnistu piirile lähemal kui 5 meetrit võib antud asukohta jääda, kuigi märges, et antud kuuri kasutatakse Reinu kinnistu majandamiseks, ei vasta tõele ja arusaamatuks jääb sellise väite, ilma asjaolusid kontrollimata, sissekirjutamine. Küll aga ei ole ma nõus uute rajatiste ehitamisega kinnistu piirile.

Teatavasti on tuulegeneraatorite mõjust inimeste ja loomade tervisele erinevatest allikatest tulenev info vastuoluline. Kuna tuulegeneraatorite asukoht on naaberkinnistule väga lähedal, siis tekib küsimus, miks on jäetud algatamata keskkonnamõju hindamine? Lisaks naabrite elukoha lähedusele, asub naaberkinnistul ka Kavandi merikotka püsielukoha sihtkaitsevööd. 2023. aastal on Keskkonnaamet andnud sellekohase hinnangu, et tuulegeneraatorite paigaldus ei tohiks merikotka elu segada. Tegemist on tingliku kõneviisiga, millest saab järeldada, et täpne selgus selles osas Keskkonnaametil puudub. Samuti ei ole tõendatud pädeva organisatsiooni poolt väide, et ei seata ohtu inimese tervis. Eeltoodule tuginedes pean oluliseks antud detailplaneeringu olulise osana ka keskkonnamõjude ja mõju inimese tervisele hindamist.

Vallavalitsuse poolne 17.07.2025 nr 5-2/3645-5 esitatud vastus (toodud kaldkirjas):

Detailplaneeringu seletuskirjas viidatud kuuri kasutusotstarve oli märgitud vastavalt planeerijale ja vallavalitsusele varem esitatud teabele. Käesolevaks hetkeks on detailplaneeringu seletuskirja peatükke 1.5 ja 5 korrigeeritud ja vastav info eemaldatud (vt Lisa).

Mõistame Teie muret võimalike uute rajatiste paiknemise suhtes kinnistu piiril. Kinnistu piirile lähim hoonestusala on olemasoleva kuuriga ja rajatisena ligipääsutee. Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata uusi hooneid ega muid rajatisi kinnistu piirile.

Siiski lisame, et olete olnud kaasatud menetlusse juba enne detailplaneeringu algatamist 17.08.2025 kirjaga nr 5-2/4438-1, milles on toodud „Detailplaneeringuga planeeritakse määrata ehitisele asukoht kinnistupiirile lähemale kui 5 meetrit, mis on vastusolus kehtiva Orissaare rannaala osaüldplaneeringuga. Seetõttu vastavalt planeerimisseaduse § 127 lg 2-le edastame Teile seisukoha võtmiseks ja ettepanekute tegemiseks Kavandi küla Mihkli II detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise otsuse eelnõu koos lisadega.“, vallavalitsuse poolne kiri sisaldas detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõud koos lisadega (sh KSH eelhinnangut) ning algatamise taotluse materjale. Eelpool nimetatud kirjale tuli Teiepoolne vastus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 14.09.2025 nr 5-2/4438-2): „Olen nõus, et ehitis on minu maa piirile lähemal kui 5 meetrit.“

Mihkli II detailplaneeringuga planeeritakse kuni 3 vertikaalse teljega tuulegeneraatorit, mille lubatud maksimaalne kõrgus maapinnast on kuni 20 m ja koguvõimsus kuni 15 kW ehk siis tegu on väiketuulikutega. Vertikaalne tuulegeneraator on selline tuulegeneraator, mille rootori pöörlemistelg (võll) asub maapinna suhtes vertikaalselt ning millel puuduvad nõ klassikalised tuulegeneraatori tiivikud.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamiseks peab olema alus. Väiketootmise eesmärgil kavandatavate vertikaalsete tuulegeneraatorite puhul ei tulene keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 kohaselt käesoleval juhul kohustust algatada eraldiseisvat KSH menetlust, kuna tegevus ei kuulu nende hulka, millele KSH algatamine on seadusest tulenevalt kohustuslik. Küll aga tuleneb KeHJS § 33 lõike 2 punktist 3 kohustus kaaluda KSH algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Saaremaa vald on enne detailplaneeringu algatamist koostanud KSH eelhinnangu, mille kokkuvõttas järelduses ja detailplaneeringu algatamise otsuses on hinnatud, et kavandatav tegevus ei ületa mõjuala keskkonnataluvust ja ei ole otstarbekas algatada KSH menetlust. Ka Keskkonnaamet oma 31.08.2023 kirjas nr 6-2/23/16730-2 nõustub seisukohaga, et KSH algatamine ei ole käesoleva

informatsiooni alusel vajalik ja keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimiseseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus. Samuti on Keskkonnaamet oma 31.08.2023 kirjas nr 6-2/23/16730-2 seisukohal: „Arvestades kavandatava tegevuse iseloomu, sh et kavandatavate tuulikute kõrgus ei ületa 20 m ehk ümbritseva metsa kõrgust ja kaitstavate objektide kaugust, on mõju kaitstavatele objektidele ja Natura aladele välistatud. Kasutatakse nn vertikaalseid tuulikuid.“ Tegemist ei ole tingliku arvamusega, vaid asutuse pädeva hinnanguga, mille aluseks on olemasolevad andmed ja kavandatavate tuulikute omadused.

Detailplaneeringu peatükis 8.1 on toodud: „EELIS andmetel asub planeeringualast ca 650 m kaugusel merikotka püsielupaik. Planeeritav ala ja selle ümbruses asuv küla on juba hoonestatud, seega ei tohiks inimeste elamine häirida merikotka elupaika. Krundile on planeeritud kolm maapinnast kuni 20 m kõrgust vertikaalset tuulegeneraatorit. Tegemist on kuni kolme koguvõimsuselt kuni 15 kW ja tüübilt vertikaalsete generaatoriga, mis on klassikalistest tuulegeneraatoritest oluliselt vaiksemad. Tuulegeneraatorite kõrgus ja heli ei oma olulist mõju ca 650 m kaugusel asuvale merikotka elupaigale.“

Vallavalitsus lähtub keskkonda puudutavates planeerimisotsustes suuresti Keskkonnaameti seisukohtadest. Kuna Keskkonnaamet leiab, et KSH koostamiseks alust ei ole ja ka keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduses ei ole alust KSH algatamiseks, siis vallavalitsuse seisukohast ei ole KSH algatamine otstarbekas ega vajalik.

Lisaks toome välja, et ka Terviseamet on detailplaneeringu kooskõlastanud 09.07.2025 kirjaga nr 9.3-1/25/2923-3. Terviseamet tuleb planeeringu koostamisse kaasata, kui planeeringuga käsitletakse tervisekaitsenõuete rakendamist, sealhulgas müra ja vibratsiooni küsimusi.

Lähim elamu on planeeritavast tuulegeneraatori asukohast üle 170 m kaugusel ning kuna tegemist on kuni kolme koguvõimsuselt kuni 15 kW ja tüübilt vertikaalsete generaatoriga, mis on klassikalistest tuulegeneraatoritest oluliselt vaiksemad, ei ole oodata, et mõju nii kaugele ulatuks. Samuti ei ole ümbruskonnas sellised müraallikaid, millega koosmõjus võiks tekkida oluline mürahäiring. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirjas toodud, et ehitusprojektis tuleb täpsustada tuulegeneraatorite mudel ning mudelist tulenev müra tugevus, levik ja visuaalse mõju ulatus, seega ehitusprojekti koostamisel hinnatakse täiendavalt kasutatava mudeli täpseid näitajaid (sh müratase ja mõju levik), millega tagatakse, et terviseriske ega olulist keskkonnamõju ei kaasne.

Eeltoodust tulenevalt leiab vallavalitsus, et arvestades planeeritavate vertikaalsete tuulegeneraatorite omadusi, sh kõrgust, ja kaugust elamutest ning kaitstavatest loodusobjektidest, ei kaasne kavandatavate tuulegeneraatoritega olulist müra ega visuaalset mõju, samuti puuduvad negatiivsed mõjud keskkonnale ja tervisele, mistõttu oleme jätkuvalt seisukohal, et KSH algatamine ei ole vajalik.

Detailplaneering esitati Päästeametile (edaspidi PääA), Terviseametile (edaspidi TA) ja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (edaspidi ReM) 17.06.2025 kirjaga nr 5-2/3644-1 kooskõlastamiseks.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud PääA 09.07.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/2372-2 ja TA 09.07.2025 kirjaga nr 9.3-1/25/2923-3. ReM 30 päeva jooksul seisukohta ei avaldanud.

Detailplaneeringu koostamisse on kaasatud Elektrilevi OÜ.

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. Uute katastriüksuste moodustamine.
3. Servituudi lepingute sõlmimine. Juhul kui Mikhkli ja Uue-Mikhkli katastriüksused ei jää maakorraldustoimingu tulemusena ühe kinnistu koosseisu on vajalik sõlmida servituudilepingud.
4. Olemasolevate hoonete seadustamine ning planeeritavatele hoonete koos tehnoarajatiste ja juurdepääsuteedega ja rajatiste projekteerimine ning ehituslubade taotlemine ja ehitusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Enne hoonetele ehituslubade väljastamist peab nõuetekohaselt olema rajatud planeeritud juurdepääsutee sellele krundile, millele ehitusluba taotletakse. Juurdepääsutee, millele on kavandatud servituudi vajadus, ehitatakse välja huvitatud isikute poolt ja tee hooldamine lepitakse kokku servituudi seadmisega.
5. Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.
6. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
7. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Hooneid teenindavad tehnoarajatised ja tuletõrje veevõtukoht peavad olema valmis ja kasutusele võetud hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamise ajaks.

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 Kavandi külas Mikhkli II detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 010125, toodud otsuse lisana), mille eesmärk on katastriüksuse jagamine tootmis- ja maatulundusmaa kruntideks, tootmishoonete, elamu, kõrvalhoonete ja tuulegeneraatorite ehitusõiguse planeerimine ning olemasolevate ehitiste seadustamine ning selleks üldplaneeringu muutmine korruselisuse ja piirinaabrile lähemale kui 5 m ehitamise osas.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

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