



OTSUS

Kuressaare

24.04.2025 nr 1-3/19

Vaigu külas Tõnu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 30. augusti 2024. a otsusega nr 1-3/43 algatati Vaigu külas Tõnu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringuala suurusega ca 1,2 ha hõlmab Vaigu külas Tõnu katastriüksust (katastritunnus 30101:001:0135, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 11 511 m²). Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ning abihoonete ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Detailplaneeringuga katastriüksuse piire ja sihtotstarvet ei muudeta. Elamu ja abihoonete rajamiseks määratud hoonestusalad on planeeritud lähtuvalt kunagise hoonestuse varemete ja teede asukohast, looduslikest tingimustest ja piirangutest. Hoonestusalade pindala moodustab krundi pindalast ca 10%. Hooned tuleb paigutada maksimaalselt vanadele vundamentidele ja nende vahetusse lähedusse.

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus kahele hoonestusalale. Hoonestusalale nr 1 võib ehitada 2 abihoonet (saunamaja jms), hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 180 m² ja kõrgus on kuni 8 m. Hoonestusalale nr 2 võib ehitada üksikelamu ja soovi korral ühe abihoone, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 250 m² ja kõrgus on kuni 8 m. Lisaks kavandatud ehitusloa ja -teatise kohustuslikele hoonetele on hoonestusaladele lubatud rajada kaks 0-20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgusega väikehoonet/rajatist (puukuur, väliköök, mängumaja vms). Suurim lubatud ehitisealune pind on kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) ehitisealune pind kokku. Keelatud on hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusala. Detailplaneeringuga on määratud hoonetele arhitektuursed põhimõtted. Kuna tegemist on rohevõrgustiku alaga, kus piirdeaedade omavaheline kaugus peab olema vähemalt 400 m, siis planeeritavale krundile uusi piirdeid ei rajata.

Juurdepääs on avalikult kruuskattega Veeremäe – Vaigu – Rannaküla teelt. Tõnu maaüksusel on olemasolevad heas korras pinnasteed. Maaüksust läbiv tee on tuvastatav ka ajaloolistel kaartidel. Hoonestusalale nr 1 rajatakse ca 10 m pikkune juurdepääs olemasolevalt teelt. Vajaduse korral olemasolevaid teid parendatakse ja laiendatakse ehk rekonstrueeritakse nõuetele vastavaks. Parkimine lahendatakse krundi piires.

Olemasolev kõrghaljastus ning kooslused säilitatakse maksimaalselt. Hoonete ja tehnosüsteemide paigutamisel eelistatakse olemasolevaid lagendikke ja varemete asukohti ning kujundatakse looduslik õueala. Hoonestusalal on lubatud raied hoonete ja tehnosüsteemide ning teede tarbeks. Seatud on tingimused kaitsealuse taimede säilitamisele ning leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks.

Elektrivarustus on kavandatud maakaabliga lähedalasuvast alajaamast. Sideteenus on kavandatud mobiilselt. Hoonete veevarustus on kavandatud puurkaevu baasil ja kanalisatsioon on lahendatud

kogumismahuti või biopuhasti baasil. Hoonete küte lahendatakse lokaalselt kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojustump).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kihelkonna valla üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi osas hoonestusalade ja hoonestusalale nr 1 juurdepääsutee ulatuses.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Kihelkonna valla üldplaneering (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26. mai 2010. a otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutusplaanile asub planeeringuala põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.12 on põllu- ja metsamajandusmaana ehk maatulundusmaana määratletud suurem osa valla territooriumist ning arendustegevusel tuleb järgida punktis 4.2.2 toodud elamute arendamispõhimõtteid ja –tingimusi hajaasustuses ja punktides 9, 10 ja 11 toodud maade arendamise põhimõtteid ja tingimusi. Ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha. Kihelkonna valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algses kohas. Metsas või poollooduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuema või krundi hoonestuala ületada 10% katastriüksuse pindalast. Uushoonestus ei tohi häirida vaateid merelt või merele.

Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb planeeringualale pärandkoosluse ala, ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönd ning rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 4.2.2 on välja toodud, et kui ehitusõigust taotleb ala kattub osaliselt või täielikult inventeeritud poollooduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See on vajalik hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil, mis vähendab võimalust rangelt kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused.

Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks on üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11 välja toodud, et mere ranna ja jõgede ning ojade kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju – olulisim argument ehituskeeluvööndit vähendada on olemasolev või ajalooline asustus. Rohelise võrgustiku aladel tuleb eelistada ajalooliste asustusalaade taaskasutust või mõningast laiendamist. Leevendava meetmena tuleb elamumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu ja -kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või maaomandist. Rohelise võrgustiku aladel on lubatud üksiku eluasemekoha rajamine katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha, kusjuures metsaga kaetud aladel tuleb vähemalt 90% alast jätta metsamaaks.

Üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist üleujutatava alaga.

C. Kaalutlus

Ehitisregistri andmetel on katastriüksus hoonestamata, kuid on olnud ajalooliselt hoonestatud. Katastriüksusel on olnud ajalooliselt kaks hoonestatud ala ning tuvastatavad on hoonete varemed. Tegemist on ajaloolise talukohaga, millele viitab mõisakaart M 1:4200, mis on koostatud maamõõtja poolt 1925. aastal ja on kinnitatud Saare maakonna kinnisvara hindamise komitee poolt 1931. aastal. Kaardilt on selgelt välja loetavad hoonete asukohad. Hoonete varemed asuvad maaüksuse idaservas ja edelanurgas. Idanurgas asub ebaseaduslikult püstitatud terrassiga saun ja välikäimla. Katastriüksus ei asu kaitsealal, hoialal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel on planeeringualal osaliselt inventeeritud loodusdirektiivi elupaigatüüpidest lood (6280*), hästi

säilinud loometsad (9010*) ja esmased rannavallid (1210) ning II ja III kategooria kaitsealuse taime kasvukohad.

Detailplaneeringuga kavandatakse elamu ja abihoonete ehitamist ajalooliselt hoonestatud aladele, kuid planeeringuala tervikuna asub ranna ehituskeeluvööndis. Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 38 lõike 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb *LKS* § 40 lõike 4 punktist 2, mille kohaselt ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile (edaspidi *KEA*) taotluse ja planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, käsitletakse detailplaneeringut *LKS* § 40 lõike 4 punkti 2 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.

Vastavalt *LKS* § 40 lõikele 1 võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. *LKS* § 34 kohaselt on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle otsustab *KEA* pärast detailplaneeringu vastuvõtmist vastava taotluse alusel.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, kuna see võimaldab Tõnu katastriüksusele ajaloolise hoonestuse varemete asukohta rajada elamu ning abihooned. Kavandatavad hoonestusalad paiknevad kunagisest hoonestusest säilinud vundamentide (varemete) asukohas ja nende vahetus ümbruses. Katastriüksusele on juurdepääs avalikult kasutatavalt munitsipaalteelt. Üldplaneeringu kohaselt (*endise*) Kihelkonna valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algses kohas ja olulisim argument ehituskeeluvööndit vähendada on olemasolev või ajalooline asustus, seega kavandatav tegevus on vastavuses üldplaneeringus toodud tingimustega. Kavandatav hoonestus on väikesemahuline. Ehitustegevusel on arvestatud looduslike koosluste säilitamisega maksimaalselt, planeeritav tegevus ei takista liikumist kallasrajal ega kahjusta oluliselt ranniku looduskooslusi. Sarnaselt planeeritavaga on ka kõrvalkinnistutel kunagised talukohad taastatud. Planeeringuala jääb elamu ja abihoonetega hoonestatud katastriüksuste vahele, seega planeeritav hoonestus sobitub keskkonda ja arvestab väljakujunenud asustumustrit.

Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb planeeringualale pärandkoosluse ala ja rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu kohaselt roheline võrgustiku aladel tuleb eelistada ajalooliste asustusalade taaskasutust või mõningast laiendamist. Üldplaneering sätestab, et kui ehitusõigust taotlev ala kattub osaliselt või täielikult inventeeritud poollooduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See on vajalik hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil, mis vähendab võimalust rangelt kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused. Üldplaneeringut saab tõlgendada selliselt, et pärandkoosluste alale ehitamine ei ole keelatud. Detailplaneeringu koostamisel on teostatud T. Reitalu poolt taimestiku inventuur (juuni 2024), hoonestus on kavandatud endistele varematele ja nende vahetusse lähedusse, detailplaneeringu lahendus arvestab kaitstavate taimede asukohaga ning ehitamisele on seatud tingimused koosluste ja haljastuse maksimaalseks säilitamiseks.

Saaremaa Vallavolikogu taunib ebaseaduslikku ehitustegevust ranna ehituskeeluvööndis ja märgib, et katastriüksuse omanik ei saa igal juhul eeldada ebaseaduslikult kavandatud hoonete ja rajatiste seadustamise võimalikkust. Praegusel juhul leiab Saaremaa Vallavolikogu, et planeeringualal ebaseaduslikult püstitatud ehitiste seadustamine detailplaneeringu raames ei kahjusta teiste isikute huve, kuna ei piira naaberkatastriüksuste kasutamist. Lisaks on tegevus

kooskõlas üldplaneeringuga, kuna tegemist on ajaloolise talukohaga ja üldplaneeringuga soositakse elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algses kohas.

Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa Vallavolikogu, et üldplaneeringu muutmine ranna ehituskeeluvööndi osas on põhjendatud.

Saaremaa Vallavalitsus küsis 10.01.2024 kirjaga nr 5-2/183-1 KEA seisukohta detailplaneeringu algatamise suhtes. KEA oma 26.01.2024 kirjaga nr 6-2/24/584-2 tõi välja järgneva (toodud kokkuvõtvalt kursiivis):

Tõnu kinnistu ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel on Tõnu kinnistul osaliselt inventeeritud loodusdirektiivi elupaigatüüpidest lood (6280) ja hästi säilinud loometsad (9010*).*

Arvestades loodusliku koosluse olemasolu kogu Tõnu kinnistu ulatuses, on ehitustegevus vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega, mistõttu peab KEA detailplaneeringu koostamist ehituskeeluvööndi vähendamiseks perspektiivituks.

Huvitatud isikud esitasid 18.03.2024 e-kirjaga (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 18.03.2024 nr 5-2/1545-1) KEA-le omapoolsed selgitused ja põhjendused detailplaneeringu algatamise osas ning kinnitasid vallavalitsusele, et detailplaneeringu koostamisega soovitakse siiski jätkata. Seda põhjusel, et detailplaneeringu algatamise faasis ei ole kõik asjaolud veel teada ja KEA seisukoht ei ole lõplik, kuna KEA teeb ranna ehituskeeluvööndi vähendamise otsuse peale detailplaneeringu vastuvõtmist.

Koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhindangus jõeldati, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning KSH jäeti algatamata.

D. Detailplaneeringu menetlus

Enne detailplaneeringu algatamist esitas KEA 25.06.2024 kirjaga nr 6-2/24/584-7 seisukoha, et menetletava Tõnu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 22 mõistes. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus PlanS § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel. Lisaks juhib KEA tähelepanu järgnevale (toodud kokkuvõtvalt kursiivis):

1) KEA on oma 16.04.2024 kirjas nr 6-2/24/584-5 välja toonud, et paikvaatlusel tuvastas KEA vundamendid, kuid detailplaneeringuga kavandatakse hooneid, mis on võrreldes varasemaga teise mahuga ning kavandatud hooned ei kattu vundamentide piiridega (olemasolevad vundamendid on tuvastatud väiksema pindalaga). Lisaks on antud vundamendid vähesäilinud ning põhikaardilt nähtub, et ala on muutunud looduslikuks.

2) Algatatava detailplaneeringu üheks eesmärgiks on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Ehituskeeluvööndit on erandkorras võimalik suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja KEA nõusolekul ning peab olema kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega. Ehituskeeluvööndi vähendamise üle otsustamine on pikk ja kaalutlemist nõudev protsess, mis nõuab mitmete erinevate asjaolude uurimist. KEA ei andnud käesolevas kirjas seisukohta ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta.

Detailplaneeringu algatamisest ja KSH algatamata jätmisest teavitati maakonnalehes Saarte Hää 10.09.2024, valla veebilehel 26.09.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 26.09.2024 ja ametlikus

väljaandes Ametlikud Teadaanded 03.09.2024 ning planeeringuala naabreid ja vastavaid ametiasutusi teavitati kirjalikult 04.09.2024 kirjaga nr 5-2/4661-1.

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 28.10.2024 kirjaga nr 14-3/2658-4 ei pea vajalikuks detailplaneeringule määrata täiendavaid koostöötegijaid lisaks detailplaneeringu lähteseisukohtades nimetatutele. Lisaks märgib Regionaal- ja Põllumajandusministeerium järgmist (toodud kokkuvõtvalt kaldkirjas): 1) *õigusliku aluseta ehitiste osas tuleb välja selgitada võimalik nõuete rikkumine, nende ulatus ja sellega kaasnev isikute õiguste riive. 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.*

2) *Kihelkonna valla üldplaneeringu hajaasustuse põhimõtete ja rohevõrgustiku tingimuste kohaselt võib katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha rajada üksiku eluasemekoha. Detailplaneeringuga kavandatakse kaks hoonestusala, kus mõlemale on lubatud püstitada üks üksikelamu ja kõrvalhooned. Palume lahendus üle vaadata ja selgitada ning põhjendada vastavust üldplaneeringule.*

3) *käsitletud on juurdepääsu kallasrajale ja toodud, et lähim üldplaneeringuga määratud avalik juurdepääs on ca 200 m kaugusel mööda Vaigu-Mardi teed (nr 3010204) ning ca 1 km kaugusel munitsipaalomandis Rannaküla ühisranna katastriüksuselt (katastritunnus 30101:001:0077). Maa-ameti teeregistri andmetel on Vaigu-Mardi tee mitteavalik tee, mis viib mere äärsele eraomandis olevale Allikakaevu katastriüksusele (katastritunnus 30101:001:0281, üldkasutatav maa 100%). Detailplaneeringus selgelt välja tuua, kas juurdepääsud kallasrajale on kohaliku omavalitsuse hinnangul tagatud piisava vahemaa tagant, sh kas eraomandis olevale katastriüksusele ja teele on vastav kasutusõigus seatud*

4) *Seletuskirjas on selgitatud, et krundil paikevatele hoonestusaladele juurdepääsuks on olemasolevad heas korras pinnasteed. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekut juurdepääsuteede tehtud ei ole. Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkti 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld vaid avalikult kasutatavale tee. Palume seletuskirjas juurdepääsuteede lahendus üle vaadata.*

5) *Põhijoonisel tähistatud olemasolev salvkaev paikneb planeeritud reovee kogumismahuti kuja piiril (põhimõtteline asukoht). Seletuskirjas on toodud, et salvkaev ei ole kasutuses, kuid ei ole selgitatud, kas see on kavas säilitada või on vajalik likvideerida. Palume täpsustada.*

6) *Põhijoonisel on tingmärgid „Tagamõisa hoiuala“ ja „pärandkooslus (Eelis)“ raskesti eristatavad, palume muuta lahendus selgemaks.*

Detailplaneeringut on Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kirjas toodud märgete osas täiendatud, lisatud on info õigusliku aluseta ehitiste osas, täiendatud on kallasrajale juurdepääsu osa, salvkaevu staatuse osa ja pinnastee rekonstrueerimist. Detailplaneeringusse tehti muudatus, mille kohaselt kavandatakse kahe elamu asemel 1 elamu ja abihoonete ehitusõigust ning põhijoonisel tehti muudatused tingmärkide „Tagamõisa hoiuala“ ja „pärandkooslus (Eelis)“ osas.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati vastavatele asutustele ja planeeringuala naabritele arvamuse andmiseks 13.12.2024 kirjaga nr 5-2/6779-1. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 09.12.2024, maakonnalehes Saarte Hääl 14.12.2024 ja vallalehes Saaremaa Teataja 19.12.2024.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 02.01.–31.01.2025. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku aja jooksul esitas KEA arvamuse ja üks kodanik esitas täpsustavaid küsimusi.

KEA 30.01.2025 kirjaga nr 6-2/24/584-11 esitas järgmise arvamuse (kokkuvõtvalt toodud kaldkirjas):

1. Planeeringuala asub Läänemere rannal ja jääb ranna ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lõike 1 punkti 1 kohaselt on meresaartel ehituskeeluvööndi laius 200 m. LKS § 35 lõike 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. LKS § 35 lõike 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Leisi valla üldplaneeringuga (edaspidi üldplaneering) ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri. Kuna üldplaneeringus korduva üleujutusega ala piiri määratud ei ole, loetakse LKS § 35 lõike 3¹ kohaselt korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. KEA juhib tähelepanu asjaolule, et käesolevaga antud seisukoht ei puuduta Tõnu kinnistu detailplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkust.

2. KEA-le ei ole teada, mis otstarbel kunagisi hooneid kasutati. Teadaolevalt on tegemist ajaloolise kalurikülaga, kus võisid asuda ka kalastajatele mõeldud hooned või olid varemete asukohal mõne kõrvalasuva talu abihooned. Varemete mõõtmed ja asukoht ei ühti algsete varemete vundamendi asukohtadega (eriti puudutab see hoonestusala nr 1). Hoonete vundamentide järgi ei ole võimalik kinnitada, et tegemist on olnud taluga. Olemasolevad varemed on suures osas loodusliku pinnasega kaetud (maapinnaga tasane on merepoolse pikliku hoone varemed ning need on vaid aimatavad). KEA-le ei ole esitatud tõendavaid materjale, et alal on asunud just talule omased hooned.

3. KEA esialgsel hinnangul ei ole käsitletava detailplaneeringu alusel ehituskeeluvööndi vähendamine olemasolevate looduskoosluste arvelt, st õuemaa laiendamine metsamaa arvelt põhjendatud ning KEA selleks tõenäoliselt nõusolekut anda ei saa. Looduskooslused ei seisne üksnes puudes (mida soovitakse ja lubatakse säilitada), vaid hõlmavad kogu looduslikku taimestikku, mullastikku ja sealset elustikku.

4. Hoonestusala sisse jääb II kaitsekategooriasse kuuluv taimeliik.

5. Hoonestusalas asub saun, mida soovitakse seadustada, kuid idapoolne nurk on jäänud hoonestusalast väljapoole, kas see osa plaanitakse likvideerida?

6. Isegi juhul, kui kaitstavate taimeliikide alal ei teostata ehitustegevust, siis õuealal suureneb inimkoormus, mistõttu ei ole kindlust, et kaitstavate taimeliikide isendite säilimine on tagatud. KEA on seisukohal, et alale hoonestuse rajamine ning õueala tekitamine ei piirdu vaid ehitusala ümbrusega, vaid ala kasutatakse ka laiemalt ning kaitstavate taimeliikide ning elupaigatüüpide säilimine ei ole tagatud.

KEA on oma kirjas viidanud Leisi valla üldplaneeringule. Alal ei kehti mitte Leisi valla üldplaneering, vaid Kihelkonna valla üldplaneering, kus on üleujutusala piir määratud.

Hoonestusala nr 2 põhjapoolsesse serva jääva II kategooria kaitsealuse taime puhul on tegemist üksiku isendiga, mis on identifitseeritud ning selle kaitse ja elujõulisus tagatakse hoonete ehitamise ja kasutamise käigus. Detailplaneeringu lk 8 sõnastust korrigeeritakse järgmiselt: „Inventuuri käigus tuvastati planeeringualal kaitsealuste taimeliikide leiukohad, mis paiknevad väljaspool kavandatavaid hoonestusalasid, va üks isend.“

Hoonestusalast väljapoole jääb osa terrassist, mis on detailplaneeringuga nähtud ette likvideeritavaks. Saun paikneb hoonestusalas.

Detailplaneeringus on sätestatud, et kaitsealuste puude raie ja kahjustamine metsatööde käigus on keelatud (LKS § 55 lg 7). Soovitav on valikraie kasvutingimuste parandamiseks (vähendada varju, eemaldada pealetungiv võsa jne). Vältida liiga järsku valgustingimuste muutust (valgustamist enam kui 50% algsest). Detailplaneeringuga on määratud konkreetsed tingimused hoonestusala ja õueala osas, mistõttu KEA seisukoht, „et alale hoonestuse rajamine ning õueala tekitamine ei piirdu vaid ehitusala ümbrusega, vaid ala kasutatakse ka laiemalt ning kaitstavate taimeliikide ning elupaigatüüpide säilimine ei ole tagatud“ ei ole põhjendatud. Näiteks on

keelatud hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusala ja raiete plaan tuleb täpsustada iga hoone projektis eraldi.

EELIS andmetel on planeeringualal inventeeritud loodusdirektiivi elupaigatüüpidest lood (6280*), hästi säilinud loometsad (9010*) ja üheaastase taimestuga rannavallid (1210). Triin Reitalu poolt 09.06.24 teostatud taimestiku inventuuri andmetel on maaüksusel paiknev looniidu ala praeguseks enam-vähem kinni kasvanud ja inventeerija hindab praegust elupaika võrreldes EELIS-s oleva hinnanguga oluliselt kehvemaks. Üleminek loometsale on sujuv ja osaliselt on niidu puhul tegu pigem juba hõreda loometsaga. Mets, mis on EELISes kirjas kui 9010*, on võsaraiega majandatud ja praegusel kujul ei ole tegu loodusmetsaga vaid taastuva metsaga. Ranniku elupaik on heas seisus ja esinduslik. Lisaks ei ole poollooduslikud looniidud tallamise suhtes tundlikud, mõõdukas tallamiskoormuse kasv ei ületa koosluse taluvuse piire. Samuti on senine inimtegevus (võsaraie) avaldanud positiivset mõju kaitstavate taimeliikide soodsa seisundi säilimisele. Looniidu (pärandkoosluse) säilimiseks on oluline inimtegevus- taastamine ja hooldamine- niitmine, karjatamine. Kaitstavate liikide säilimine on tagatud nii hoonete ehitamise kui kasutamise käigus tänu maaomaniku teadlikkusele isendite asukohast ning kasvutingimustest. Ei ole alust arvata, et endistele õuealadele elamu ja abihoonete rajamine ning ala kasutamine ka väljaspool hoonestusalasid kahjustab kaitstavate liikide säilimist.

Vaigu küla puhul on tegemist ajaloolise rannakülaga. Maa- ja Ruumiameti NL 1946. a topokaardilt ja 1956. a fotokaardilt (väljavõtted toodud DP seletuskirjas) ning ajalooliselt mõisakaardilt (M1:4200, koostatud maamõõtja poolt 1925. aastal ja on kinnitatud Saare maakonna kinnisvara hindamise komitee poolt 1931. aastal) on selgelt tuvastatav küla struktuur ning õuealad, mis tollal näidati kaardil vaid elamute juurde. Vaigu küla asustus on suhteliselt kompaktne ning koondunud väikesele alale Vaigu küla keskmes. Kaartidelt tuvastatava hoonestuse paigutusest lähtuvalt võib eeldada, et tegemist on endise talukohaga ja säilinud on taluhoonete vundamendid. Samuti on säilinud viljapuuaed ja salvkaev, mis traditsiooniliselt rajati elamute juurde.

Õuemaad ei soovita laiendada metsamaa arvelt. Tegemist on endise õuealaga, mis on ajalooliselt mõisakaartidelt tuvastatav ning mida soovitakse uuesti kasutusse võtta. Planeeritaval hoonestusosal asuvad sireli- ja tikripõõsad ning kirsi- ja õunapuud, mis traditsiooniliselt paiknesid elamu ümber. Olemasolevad viljapuud säilitatakse. Hoonestus rajatakse olemasolevatele looduses tuvastatavatele vundamentidele või nende vahetusse lähedusse lagedamale alale. Seega eemaldatakse hoonestuse rajamiseks puid ja põõsaid väga väheses ulatuses.

Tõnu katastriüksusel ei ole võimalik ajaloolisele talukohale hoonestust rajada ilma ehituskeeluvööndit vähendamata. Detailplaneeringuga ei kavandata ehitamist väärtuslikel taimekooslustel, vaid endisel õuealal, kus paiknevad esinduslikkuse kaotanud kooslused. Tegemist ei ole kaitsealaga ega hoiualaga. Puudub vajadus reljeefi ja kõlvikuid muuta, juurdepääsutee on suures osas olemasolev. Tehnovõrgud on kavandatud võimalikult kompaktselt maaüksuse piiri äärde ning lagedamatesse kohtadesse – tänapäevane tehnoloogia võimaldab tehnovõrkude rajamist minimaalse mõjuga looduskooslustele. Ehitiste lisandumisel ei muutu olemasolev maastikupilt oluliselt.

Seega mõjutab kavandatav tegevus looduskeskkonda ning kaitstavaid liike vaid vähesel määral. Kavandatu on kooskõlas kehtiva Kihelkonna valla üldplaneeringuga, mille ka KEA on kooskõlastanud. Kihelkonna valla üldplaneeringu kohaselt: *Kihelkonna valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algses kohas ja kunagise talukoha tõendamise toimub kaardimaterjali alusel.* Väljavõtted ajaloolistest kaartidest on toodud detailplaneeringu seletuskirjas.

Juhime tähelepanu asjaolule, et Vaigu külas on endiste talukohade taastamiseks ehituskeeluvööndit vähendatud Haagi detailplaneeringuga Männiranna katastriüksusel ja Tõnu katastriüksusega piirneval Tohtri katastriüksusel, kus hooned on rajatud endistest varemetest mere poole. Seejuures on KEA leidnud, et üksikelamute ja abihoonete rajamine endistele

talukohtadele on võimalik ranna ja kalda kaitse-eesmärke kahjustamata ning avaldab looduskooslustele mõju vaid vähesel määral.

Ruumilise planeerimise korraldamine on kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lõike 1 ja PlanS § 4 lõike 2 järgi omavalitsusüksuse ülesandeks. PlanS § 4 lõike 2 punkti 2 kohaselt peab omavalitsusüksus planeeringu koostamisel tagama avalike huvide ja väärtuste ning huvitatud isikute huvide tasakaalustatud arvestamise.

Üks kodanik esitas mitmeid päringuid. Järgnevalt on toodud esitatud päring kaldkirjas ja seejärel vallavalitsuse vastus:

1. 29.08.2024 kiri nr 5-2/4553-1 seoses vallavolikogus otsustamisel oleva Vaigu küla Tõnu detailplaneeringu algatamisega ja küsimus, mille alusel vallavalitsus antud eelnõus väidab, et tegemist on ajaloolise talukohaga?

Vastus 17.09.2024 kirjaga nr 5-2/4553-2. Vallavalitsus tugineb oma otsuses mõisakaardile M 1:4200, mis on koostatud maamõõtja poolt 1925. aastal ja on kinnitatud Saare maakonna kinnisvara hindamise komitee poolt 1931. aastal (väljavõte toodud kirja manuses). Kaardilt on selgelt välja loetav talu hoonestus. Lisaks on hoonestus kuvatud ka Maa-ameti ajaloolisel 1942. aasta kaardil.

2. 13.12.2024 kiri nr 5-2/4553-5. Ajalooline Vaigu talu asub Tohtri (30101:001:0134) kinnistul, aga mitte Tõnu kinnistul. Tohtri kinnistu DP-ga on lubatud ajaloolisele talukohale rajada elamu koos abihoonetega. Ehituskeeluvööndi vähendamise põhiargumendiks on olnud ajalooline talukoht. Tõnu DP algatamise otsuses on kirjas, et tegemist on ajaloolise talukohaga, kuhu ehitamine on tavapäraselt lubatud, kuna üldplaneeringuga soositakse elamute teket eelkõige endiste talukohtade algses kohas.

Kuna ajaloolise Vaigu talu algne asukoht on Tohtri kinnistul ja selle ajaloolise talukoha asemele on juba elamu ja abihooned rajatud, siis ei saa sama ajaloolise talukoha argumendiga põhjendada DP algatamist seadustamaks ebaseaduslikke hooneid Tõnu kinnistul. Või on vald teisel arvamusel?

Vastus 10.01.2025 kirjaga nr 5-2/4553-6. Ajalooline Vaigu talu hõlmas algselt nii Tõnu ja kui ka Tohtri katastriüksuseid, kuna algselt oli tegemist ühe katastriüksusega. Vallavalitsus ei nõustu Teie väitega, et ajaloolise Vaigu talu algne asukoht on olnud Tohtri kinnistul. Selgitame, et ajaloolises talukohas võivad hooned olla katastriüksuse piires hajali või ka käesoleval ajal erinevatel katastriüksustel ning hoonestust saaks kavandada sellisel juhul ka mõlemale katastriüksusele. Käesoleval juhul on tegemist ajaloolise Vaigu talukohaga, mille hoonestus on asunud ka praegusel Tõnu katastriüksusel. Seega Tõnu katastriüksus on olnud varasemalt hoonestatud ja kavandatav tegevus on vastavuses üldplaneeringus toodud tingimustega.

Lisaks toome välja, et Tohtri katastriüksusel kehtib 30.04.2014 kehtestatud Metsa detailplaneering. KEA on 20.12.2013 kirjas nr 14-9/12/21863-3 andnud nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks, tuues muu hulgas oma kirjas välja, et maaüksusel on asunud ajalooline talukoht, kuid selle taastamist ei nähta, tulenevalt looduslikest tingimustest, ette esialgses kohas, kus on säilinud kahe hoone vundamendid. Lisaks on välja toodud ehituskeeluvööndi vähendamise põhjendusena, et maaüksusel ei ole võimalik ajaloolist talukohta ehituskeeluvööndit vähendamata taastada. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel on lähtutud LKS § 40 sätestatud tingimustest ja KEA on andnud oma seisukoha iga asjaolu kaaludes, mitte üksnes ajaloolisest talukohast tulenevalt. KEA on välja toonud, et detailplaneeringuga kavandatakse ajaloolise talukoha lähistel hoonestuse taastamist varasemalt hoonestatud piirkonnas.

Lisaks selgitame, et Saaremaa Vallavolikogu 30.08.2024 Tõnu detailplaneeringu algatamise otsuses nr 1-3/43 on toodud teisi argumente detailplaneeringu algatamiseks peale ajaloolise talukoha.

3. 13.01.2025 kiri nr 5-2/4190-17. Kirjutate, et ajalooline Vaigu talu hõlmas algselt nii Tõnu ja kui ka Tohtri katastriüksuseid, kuna algselt oli tegemist ühe katastriüksusega. Palun esitage oma väite tõenduseks vastav(ad) tõendid.

Kihelkonna valla üldplaneeringu järgi Kihelkonna valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algses kohas.

Tõnu DP-ga määratud hoonestusalal nr 2 ei ole kunagi asunud endist talukohta. Seega hoonestusala nr 2 asukoht on vastuolus kehtiva üldplaneeringuga. Lisaks ei ole leitavad kaalutlused erakordsest erahuvist, mille alusel on vald otsustanud ebaseadusliku ehitise ja endistele militaarehitiste vundamentide asukohta ca 20 m veepiirist lubada hoonestusala (elamu ja abihooned).

Lisaks palun kinnitada üle vallavalitsuse seisukoht selle kohta, et mitme elamu ja abihoone rajamist peab vallavalitsus võimalikuks ühe ajaloolise talukoha asemele“?

Vastus 27.01.2025 kirjaga nr 5-2/4553-8. Küsimusele, kas Tõnu ja Tohtri katastriüksuse puhul oli varasemalt tegu ühe katastriüksusega, saame selgitada, et algselt oli tegu Vaigu talu nr 29 maadega. Maa tagastamine maareformi käigus toimus maakorralduskava alusel ja sellega määrati tagastatava maa nimeks Metsa. Tõnu ja Tohtri katastriüksused kuulusid algselt Metsa maaüksuse koosseisu. See on nähtav nii 19.09.2024 saadetud mõisakaardilt, kui maa tagastamise asendiplaanilt (toodud kirja manuses). Tõnu ja Metsa maaüksuse tagastamise katastritoimiku materjalide kohaselt oli Metsa maaüksuse ligikaudseks suuruseks 26,99 hektarit.

Kihelkonna Vallavolikogu andis 11.12.1998. a otsusega nr 47 nõusoleku tagastada Metsa maaüksus kahe eraldi maaüksusena (Metsa mü ja Tõnu mü).

Kihelkonna Vallavalitsuse 02.06.1998. a korralduse nr 173 kohaselt toimus maa tagastamine maakorralduskava alusel, maa tagastati kahe eraldi kinnistuna – Metsa suurusega 25,8 ha neljas lahustükis ja Tõnu suurusega 1,17 ha. Hiljem eraldati Metsa kinnistust Tohtri katastriüksus, millest moodustati eraldiseisev kinnisasi (kinnistu).

Seega kuulusid algselt mõlemad katastriüksused Metsa kinnistu koosseisu.

Endise Vaigu talu hoonestusala osas jääme oma 10.01.2025 kirjas nr 5-2/4553-6 toodud selgituse juurde. Märkime, et Tohtri katastriüksuse ehitusõiguse tingimused on lahendatud Metsa detailplaneeringuga. Tõnu katastriüksuse ehitusõiguse määramine toimub Tõnu detailplaneeringuga, millele hetkel on koostatud eskiislahendus. Kas ja millisel kujul soovitud ehitusõigus realiseerub, selgub detailplaneeringu edasise menetluse käigus.

Kodanikku teavitati eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust.

4. 28.01.2025 kiri nr 5-2/4553-9. *Mitme elamu ja abihoone rajamist peab vallavalitsus võimalikuks ühe ajaloolise talukoha asemele?*

Vastus 29.01.2025 kirjaga nr 5-2/4553-10. Elamuarenduse arengusuunad ja -tingimused endise Kihelkonna valla territooriumil on reguleeritud kehtiva Kihelkonna valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu kohaselt on kogu valla territooriumil küldes palju endisi talukohti, mis on olnud ajalooliselt hoonestatud, kuid kaasajal hoonestus puudub. Uuselamute ehitamisel on oluline rajada uued eluhooned eelkõige endistele talukohtadele, mis aitab kaasa külastruktuuri taastamisele ja säilimisele.

Seega on elamuehituseks eelistatud endised talukohad, kusjuures olulisim argument ehituskeeluvööndi vähendamiseks on olemasolev või ajalooline asustus. Seejuures ei sea üldplaneering tingimusi sellele, mitu eluhoonet on lubatud rajada ajaloolisel asustusosal. Iga planeeringu puhul lahendatakse need küsimused vastava haldusorgani kaalutlusotsusega.

Kuna Tõnu katastriüksus on olnud varasemalt hoonestatud, nõustus Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu algatamisega mainitud katastriüksusel. Detailplaneeringu algatamise kaalutlused on esitatud Saaremaa Vallavolikogu 30.08.2024 otsuses nr 1-3/43.

5. 29.01.2025 kiri nr 5-2/4553-11. *Milline on Saaremaa valla halduspraktika selle kohta, mitu elamut või abihoonet on vald pidanud võimalikuks ühe talukoha asemele planeerida?*

Vastus 11.02.2025 kirjaga nr 5-2/4553-12. Iga detailplaneeringu algatamisel lähtub vald kehtivas üldplaneeringus toodud tingimustest. Saaremaa valla territooriumil kehtivad kuni Saaremaa valla üldplaneeringu kehtestamiseni ühinenud omavalitsuste üldplaneeringud. Kehtivates üldplaneeringutes on ehitustegevusele seatud erinevad tingimused ja iga planeeringulahendus võib seetõttu olla erinev, arvestades mh üldplaneeringu tingimusi ja lähipiirkonna hoonestuslaadi. Seega ei saa välja tuua ühtset halduspraktikat, kuna iga detailplaneeringu algatamise taotlus lahendatakse konkreetse asukoha ja juhtumi põhiselt,

samuti sõltub iga detailplaneeringu lahendus konkreetsest asukohast. Antud juhul oleme leidnud, et selline planeeringulahendus vastab üldplaneeringu tingimustele ja sobib lähipiirkonna hoonestuslaadiga.

Eskiislahenduse avalikul arutelul 05.02.2025 vallavalitsuse hoones aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare osalejaid ei olnud. Informatsioon eskiislahenduse avalikul väljapanekul esitatud kirjaliku arvamuse kohta avaldati maakonnalehes Saarte Hää! 15.02.2025 ja vallalehes Saaremaa Teataja 20.02.2025.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 17.03.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/1086-3. Päästeamet juhib oma kirjaga tähelepanu, et välise kustutusvee tagamise lahendusel kasutatud siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ leevendus 40 meetrise vahemaa tagamine naaberkinnistute ehitiste vahel võib kaasa tuua naaberkinnistute omanikele tulevikus kitsendusi ehitusala valikul või finantsilisi kohustusi veevõtukoha rajamise näol olukorras, kus ei ole võimalik tagada 40 meetrise vahemaa nõude täitmist. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga.

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 4.15 järgmiselt:

- Hoonestusalale nr 1 juurdepääsu ja hoonete ning tehnovõrkude rajamine (projekt, ehitusluba, kasutusluba) vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

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 Vaigu külas Tõnu detailplaneering (Kompro OÜ töö nr T – 2542, toodud otsuse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu ning abihoonete ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
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