



## OTSUS

Kuressaare

26.09.2024 nr 1-3/49

### **Mändjala külas Ohaka tee 2 ja Nasva alevikus Sõrve mnt 70 ja Teeääre katastriüksustel detailplaneeringu algatamine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 27.10.2023 nr 5-2/5770-1) detailplaneeringu algatamiseks Mändjala külas Ohaka tee 2 katastriüksusel (katastritunnus 71401:001:3425, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 28 540 m<sup>2</sup>) ja Nasva alevikus Sõrve mnt 70 (katastritunnus 71401:001:0853, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2986 m<sup>2</sup>) ja Teeääre (katastritunnus 71401:001:0852, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 7408 m<sup>2</sup>) katastriüksustel. Planeeringuala suurus on ca 3,9 ha, planeeringuala on toodud otsuse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Ohaka tee 2, Sõrve mnt 70 ja Teeääre detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks maa-ala kruntideks jaotamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.

#### **A. Olemasolev olukord**

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering. Planeeringualale on olemasolev juurdepääs Ohaka tee 1 katastriüksusel asuva Ohaka tee 2700037 kaudu ja riigiteelt Sõrve mnt 70 katastriüksuse mahasõidu kaudu.

Ehitisregistri andmetel on katastriüksused hoonestamata, kuid Ohaka tee 2 katastriüksusel on ebaseaduslik ca 35 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga hoone. Planeeringuala on peamiselt haritava maa ja metsamaa kõlvikutega, vähemal määral loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikutega.

Planeeringuala piirneb Nasva alevikus elamumaa sihtotstarbega Ohaka tee 4 // Pihlaka (katastritunnus 34801:008:0654) ja maatulundusmaa sihtotstarbega Välja-Põllu (katastritunnus 34801:008:0655), Tiidu (katastritunnus 43301:001:1191), Aaduni (katastritunnus 71401:001:1577) ja Sõrve mnt 68 (katastritunnus 71401:001:1578) katastriüksustega, riigi omandis oleva 77 Kuressaare-Sääre tee katastriüksusega (katastritunnus 71401:001:3616), Mändjala külas maatulundusmaa sihtotstarbega Ohaka tee 1 (katastritunnus 71401:001:3424) katastriüksusega ja munitsipaalomandis oleva transpordimaa sihtotstarbega 2700037 Ohaka tee (katastritunnus 34801:008:0567) katastriüksusega.

Planeeringualale ulatuvad avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd ja sundvaldusega tee ala. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel planeeringualale ranna ehituskeeluvöönd ei ulatu.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringualal kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. jaanuari 2012. a määrusega nr 1 „Kuressaare linna ja

Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamine“, edaspidi *ühisplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elamumaa. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on ühisplaneeringu mõistes hajaasustusmaa. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja peatükile 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlblikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 5 kohaselt alasiid, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt neli elamumaa kinnistut, käsitletakse elamupiirkonnadena ning samas peatükis on toodud tingimused elamupiirkonna detailplaneeringu elluviimiseks. Kuna nii linna kui ka valla territooriumil on toimunud ulatuslik üleplaneerimine, eeldatakse, et uusi elamupiirkondi kavandavaid detailplaneeringuid algatatakse vaid põhjendatud juhtudel ja et kavandatakse kvaliteetsemat keskkonda kui seni kehtestatud, kuid ellu viimata planeeringute puhul.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt ulatub suurele osale planeeringualast elektrituulikute kaitsevöönd (olemasolevatele tuulegeneraatoritele määratud 500 m puhvertsoon), kus on keelatud uute elamute püstitamine, va maakatastriseaduse § 18 lg 8 kohane ehitustegevus, kui ehituslike võtetega tagatakse müra normtase eluruumides. Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel planeeringualale ranna ehituskeeluvöönd ei ulatu, ühisplaneeringuga on kehtestatud ranna ehituskeeluvööndi laiuseks 200 m tavalisest veepiirist seoses ranna eripära arvestava asustuse suunamisega Nasva aleviku läänepiirist kuni Nasva jõeni.

### **C. Kaalutlused**

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt kavandatakse ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust ning elamukruntide moodustamist ühisplaneeringuga määratud haljasmaale. Planeeringuala asub osaliselt Nasva alevikus, seega tuleneb detailplaneeringu algatamise vajadus planeerimisest (edaspidi *Plans*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Osa planeeringualast asub Mändjala külas. Ühisplaneeringu kohaselt alasiid, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt 4 elamumaa kinnistut, käsitletakse elamupiirkonnadena ning toodud on tingimused elamupiirkonna detailplaneeringu elluviimise osas. Eelnevalt tulenevalt tuleneb detailplaneeringu algatamise vajadus lisaks PlanS § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhul.

27.10.2023 esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse alusel soovitakse planeeringualale moodustada 8 elamukrunti. Huvitatud isik teatas 15.11.2023 e-kirjaga, et avaldusele oli lisatud ekslikult vale eskiisjoonis ja edastas sama kirjaga korrigeeritud eskiisi, mille alusel soovitakse planeeringualale moodustada 6 elamukrunti. Osad kavandatavad elamukrundid asuvad tervikuna ühisplaneeringuga määratud elektrituulikute kaitsevööndis, kus on keelatud uute elamute püstitamine. Sellest tulenevalt ei ole võimalik 6 elamukrundi moodustamine järgides kehtiva ühisplaneeringu tingimusi. Osa planeeringualast jääb elektrituulikute kaitsevööndist välja ning seal on elamukruntide moodustamine võimalik. Elektrituulikute kaitsevööndist välja jääva ala laius on vahemikus 27–45 m. Kuna tegemist on suhteliselt kitsa alaga, siis huvitatud isik on avaldanud soovi detailplaneeringuga kaitsevööndi ulatust vähendada ca 40 meetrit ja võimalust kavandada elamuid praegusesse elektrituulikute kaitsevööndisse. Eelnevalt tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmise PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 alusel on muu

kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Üldplaneeringuga on keelatud elektrituulikute kaitsevööndis uute elamute püstitamine. Ühisplaneeringus viidatud tolleaegse maakatastriseaduse § 18 lõike 8 erisus viitas juba olemasolevate ehitiste juurde ehitamisele ja ühtse kompleksi moodustamisele. Elektrituulikute kaitsevööndisse elamute planeerimine on kohaliku omavalitsuse hinnangul ühisplaneeringu oluline muutmine, kuna tegemist on ühisplaneeringus keelava iseloomuga tingimusega ning elektrituulikute kaitsevööndisse ehitamisel tuleb arvestada kehtivate müranormidega. Ühisplaneeringuga määratud elektrituulikute 500 m kaitsevööndi määramisel ei ole teostatud mürauuringut.

Huvitatud isiku tellimisel koostati mürahinnang „Keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine Ohaka tee 2 katastriüksusel“ (*Akukon Eesti OÜ töö nr 241140-1, 10.07.2024*) ning selle raames teostati tuulikute müratasemete mõõtmised, kontrolliti ka varasemalt koostamisel oleva Saaremaa valla üldplaneeringu raames teostatud Saaremaa valla välisõhu mürakaardi tulemusi ning kaardistati liiklusrüü (hinnangus on kajastatud esialgne 8 krundiga eskiis). Mürahinnang käsitles varasemalt koostatud Saaremaa valla välisõhu mürakaarti (*OÜ Inseneribüroo Steiger töö nr 21/3448*), mille raames kaardistati elektrituulikute müra Nasva alevikus, kus lähteinformatsioon elektrituulikute paiknemise, kõrguste ja spetsifikatsiooni kohta pärines töö tellijalt. Varasemalt koostatud Saaremaa valla välisõhu mürakaardi alusel olid täidetud Ohaka tee 2 katastriüksusel elamualade tööstusmüra siht- ja piirväärtused. Akukon OÜ poolt koostatud mõõtmistulemuste järgi vastab elamuala müratase tööstusmüra sihtväärtusele. Mõõtmispunkt asus Ohaka tee 2 katastriüksusel lähimast tuulikust ca 380 m kaugusel. Lisaks kaardistati käsitletav alal liiklusrüü olukord, kuna mõõtmiste teostamisel avaldas liiklusrüü olulist mõju. Kokkuvõtvalt on toodud, et liiklusrüü osakaal on võrreldes elektrituulikutega suurem ning selles olukorras on domineerivam liiklusrüü. Hoonete siseruumides saab normtasemed tagada hoone välispiiretele õige heliisolatsiooni rakendamisel. Hinnangus on toodud soovitus, mille alusel hoonete välispiiretele õige heliisolatsiooni rakendamisel ja ruumi planeerimisega saab tagada siseruumides head akustilised tingimused ja müra normtasemed siseruumides. Seetõttu leiab vallavolikogu, et arvestades mürahinnangut on elektrituulikute kaitsevööndisse uute elamute ehitamise kavandamine võimalik ning põhjendatud on elektrituulikute kaitsevööndi vähendamise osas üldplaneeringu muutmine.

Planeeringuala ei asu ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Ühisplaneeringu tingimuste kohaselt on kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Detailplaneeringu kavandatakse krunte suurusega ca 0,6–1 ha. Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega 5405 m<sup>2</sup> kuni 3,76 ha, millest riigimaanteega paralleelsete katastriüksuste suurused on vahemikus 1,25–2,63 ha. Planeeringuala piirneb põhja küljest elamuga hoonestatud katastriüksusega ja ülejäänud külgedest hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega. Planeeringuala vahetus läheduses asub mitmeid elamutega hoonestatud katastriüksuseid. Ühisplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega alad asuvad ca 280 m kaugusel loodes ja ca 250 m kaugusel kirdes. Planeeritav ala paikneb Mändjala küla ja Nasva aleviku piiril. Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et detailplaneeringu algatamise taotluse juures oleva eskiislahenduse kohaselt kavandatavad ca 0,6 ha suurused krundid on liiga väikesed ja ei ole kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega, kuid mõnevõrra suuremate kruntide moodustamine ja haljasmaa juhtotstarbega alal alla 2 ha suuruste elamukruntide planeerimine piirkonnas on kooskõlas ühisplaneeringu tingimustega ning planeeritava tegevuse jaoks ei ole planeeringualal vaja ühisplaneeringu juhtotstarvet muuta. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada piirkonna maakasutuse põhijooni ja kavandada selle alusel krundijaotus. Tulenevalt eelnevast on planeeritav tegevus kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbe tingimustega.

Ühisplaneeringu kohaselt on nii linna kui ka valla territooriumil toimunud ulatuslik üleplaneerimine. Eeldatakse, et uusi elamupiirkondi kavandavaid detailplaneeringuid algatatakse

vaid põhjendatud juhtudel ja et kavandatakse kvaliteetsemat keskkonda kui seni kehtestatud, kuid ellu viimata planeeringute puhul. Piirkonnas on seni välja arendamata elamupiirkondi. Kuna uusi elamukrunte kavandatakse olemasolevate elamute lähedusse, Nasva aleviku piirile ning olemas on head juurdepääsuteed, siis vallavolikogu on seisukohal, et uute elamukruntide kavandamine on põhjendatud.

Algatatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata *KeHJS* § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. *KeHJS* § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati *KSH* eelhinnang. Saaremaa Vallavolikogu on koostatud eelhinnangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vajalik algatada *KSH*-d.

Vallavalitsus edastas vastavalt *KeHJS* § 33 lõikele 6 ning *PlanS* § 81 lõikele 1 ja § 142 lõikele 6 Keskkonnaametile, Päästeametile, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ja Transpordiametile 04.07.2024 kirjaga nr 5-2/3809-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

Keskkonnaamet 17.07.2024 kirjaga nr 6-5/24/14348-2 on seisukohal, et detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju *KeHJS* § 2<sup>2</sup> mõistes ning *KSH* algatamine ei ole eeldatavalt vajalik ning keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus *PlanS* § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel. Muu hulgas palub Keskkonnaamet eelnõu täiendada, tuues välja järgmised asjaolud (kursiivis):

*Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ranna ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega on korduva üleujutusega ala piiri määramine üldplaneeringu ülesanne.*

*Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri ja seda on öeldud ka üldplaneeringu seletuskirjas ptk 4.4.1. Üldplaneeringus on kajastatud ajuvee ulatus, mille seletuskirjas esitatud tähendus samastub suuresti kehtiva LKS korduvalt üleujutatava ala tähendusega (seletuskirjas lk 69: „Ajuveealal eeldatakse juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitisele. Ajuvesi on tugevate, kestvalt ühesuunaliste tuulte või tormiga mere või suure järve rannikule kanduv tavapärasest suurem veemass. Ajuvesi võib põhjustada üleujutusi ka jõgede suudmealades, pannes vee suudmelõigul lühikeseks ajaks isegi tagurpidi voolama.“). Samas on üldplaneeringu seletuskirjas välja toodud, et: „Pole ratsionaalset vajadust ajuveeala tõlgendada kui korduva üleujutusega ala ning meelevaldselt liita ehitamise keelamiseks meetreid“. Seega on üldplaneeringus asutud seisukohale, et seal kirjeldatud ja joonistel kajastatud ajuveeala puhul ei ole tegemist korduva üleujutusega alaga LKS § 35 lg 3<sup>1</sup> tähenduses.*

Üldplaneeringus on ajuveeala määratud vähemalt 1 m kõrgusjoone ni, kuid võib ulatuda kaugemale maismaale. LKS kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja sellele liidetavast vööndi laiuselt. Üldplaneeringus toodud käsitus (ptk 4.4.1 „Üldplaneeringu koostamisel määratleti ehituskeeluvöönd rannaalal, kasutades ajuveeala (AVA) mõistet – mis üldjoontes ühtib korduva üleujutusega ala mõistega – järgmiselt: kus ajuveeala on 200 m laiuselt ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir; kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune.“) võtab neid alasid kattuvatena, mis on vastuolus seaduse mõttega. Kliimaministeerium kui LKS väljatöötaja on korduva üleujutusega ala ja ehituskeeluvööndi liidetavust selgitanud nt oma 24.01.2024 kirjas nr 1-17/23/6088-2: „LKS § 35 lõike 4 tõlgendamisel tuleb lisaks grammatilisele tõlgendamisele kasutada ka ajaloolist ja teleoloogilist tõlgendusviisi, ning lähtuda Riigikohtu antud põhimõttest, et seadust ei tohi tõlgendada viisil, mis muudaks seaduse või selle sätte mõtetuks. LKS § 35 lõike 4 grammatilisel tõlgendamisel selliselt, et vööndid sisalduvad üleujutatavas alas, muudaks selle sisutühjaks, kuna üleujutusala piiri sätestab sama sätte lõige 3<sup>1</sup>. Vööndite sisaldumisel üleujutusalas võib tekkida olukord, kus veekogu puhvertsoon katab kitsama ala kui see, kuhu üleujutus tegelikkuses ulatub. Selliselt ei ole tagatud ranna ja kalda kaitse eesmärk“.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri mererannal, seega tuleb lähtuda LKS § 35 lg-st 3<sup>1</sup>, mille kohaselt on korduva üleujutusega ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest ning ehituskeeluvööndi laius (200 m) tuleb liita korduva üleujutusega alale.

Ohaka tee 2, Sõrve mnt 70 ja Teeääre katastriüksuste piirkonnas ei kattu üldplaneeringu ajuveeala 1 m kõrgusjoonega, kuid sõltumata sellest, kas ehituskeeluvööndi ulatust arvestada Maa-ameti kaardile kantud 1 m kõrgusjoonest või üldplaneeringus kajastatud ajuveeala piirist, jääb planeeringuala 200 m laiusesse ranna ehituskeeluvööndisse. Kehtiva üldplaneeringu alusel kõnealusel alal teadaolevalt ehituskeeluvööndit vähendatud ei ole.

Üldplaneeringu seletuskirjas ptk 4.4.2 „Ehituskeeluvööndi kirjeldus“ (lk 84) on kirjutatud: „Koostatavast Puhkeranna detailplaneeringu alast (kavandatavast Puhkeranna kinnistust AT0804220027) kuni Mändjala küla ja Nasva aleviku piirini kehtestatakse ehituskeeluvöönd 200 m tavalisest veepiirist. Antud alal kohtades, kus ajuveeala piir ulatub kaugemale kui 200 m, suurendatakse ehituskeeluvööndit kuni ühisplaneeringu kaardile kantud ajuveeala piirini, v.a. Nasva aleviku piirile püstitatud tuugenitega piirneval kaldalõigul; Nasva aleviku läänepiirist Nasva jõeni kehtestatakse ehituskeeluvöönd 200 m tavalisest veepiirist seoses ranna eripära arvestava asustuse suunamisega“. Seega ei ole üldplaneeringu kaardile kantud ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel arvestatud ka mitte üldplaneeringus toodud põhimõtete, kus ehituskeeluvöönd peaks ulatuma vähemalt ajuveeala piirini. Samas ei taotletud üldplaneeringu menetluses sellel alal ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ning Keskkonnaamet ei ole seetõttu ka kaalunud ega andnud selleks nõusolekut. Üldplaneering on kehtestatud sellisel kujul ilma ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusolekut saamata ja on seega vastuolus kehtiva seadusega. Juhime tähelepanu, et Keskkonnaameti poolt üldplaneeringule antud kooskõlastust ei saa võrdsustada ehituskeeluvööndi vähendamisega. Planeeringu kooskõlastamine ja ehituskeeluvööndi vähendamine on eraldiseisvad menetlustoimingud. PlanS § 85 lg 3 kohaselt, kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või maakonnaplaneeringuga, loetakse üldplaneering kooskõlastatuks.

Arvestades eelnevat jääb detailplaneeringuala kogu ulatuses LKS kohasesse ranna ehituskeeluvööndisse. LKS § 38 lg 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks ei ole lisatud ehituskeeluvööndi vähendamist. Detailplaneeringu algatamise taotluses kirjeldatud tegevuse realiseerimine on võimalik üksnes siis kui planeeringu menetluse käigus saadakse Keskkonnaametilt nõusolek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Seega on vajalik detailplaneeringu eesmärkide hulka lisada ehituskeeluvööndi vähendamine.

Kuna detailplaneeringuga kavandatakse ehitisi ranna ehituskeeluvööndisse, tuleb KSH eelhinnangus hinnata kavandatava tegevuse mõju muuhulgas ka ranna kaitse eesmärkidele. Palume KSH eelhinnangut täiendada.

Vallavolikogu ei nõustu Keskkonnaameti tõlgendusega ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas ühisplaneeringu alal, kuna ühisplaneering on kehtestatud LKS kehtiva redaktsiooni ajal 2012. aastal (uus redaktsioon hakkas kehtima 01.04.2007). Keskkonnaamet on ühisplaneeringu kooskõlastanud ning 30.12.2011 kirjaga nr HLS 14-9/11/17065-4 on andnud ühisplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku, sealjuures tuues välja ühisplaneeringus toodud ajuveeala käsitluse ning toomata välja vastuolu LKS-ga. Vallavolikogu on seisukohal, et kuna Keskkonnaamet on ühisplaneeringu kooskõlastanud LKS uue redaktsiooni alusel, siis Keskkonnaamet oleks pidanud sel juhul võimalikule vastuolule LKS-ga ka viitama. Kuna seda tehtud ei ole, siis saab järeldada, et Keskkonnaamet on nõustunud ühisplaneeringu ehituskeeluvööndi käsitlusega. Ühisplaneering koostati osaliselt samal ajal Kaarma valla üldplaneeringuga (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 07.07.2010 määrusega nr 9) ning ühisplaneeringus on aluseks võetud Kaarma valla üldplaneeringu ehituskeeluvööndi käsitlus. Kaarma valla üldplaneeringus on toodud, et *LKS kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala üldplaneeringuga. Kaarma valla rannal ei esine märkimisväärset korduvat üleujutust, mistõttu on määratud korduva üleujutusega ala piiriks tavaline veepiir. Uuringuga Läänemere läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveeala piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi koostamine (2008) alusel on määratud ajuveeala piir. Ajuveealal on eeldada juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitistele. Kaarma valla üldplaneeringuga tehakse ettepanek määrata ehituskeeluvöönd rannal 200 m, millele lisandub ajuveeala laius kohtades, kus puudub ajalooline ehitustava. Ühisplaneering ütleb selgelt, et ehituskeeluvööndi määratlemisel planeeringulahenduses on lähtutud Kaarma valla üldplaneeringust. Eeltoodust tulenevalt on kohalik omavalitsus kui üldplaneeringu tõlgendaja seisukohal, et korduva üleujutusega ala piiriks tuleb arvestada tavaline veepiir sarnaselt Kaarma valla üldplaneeringuga, mis ütleb selgelt: **kus ajuveeala on 200 m laiusest ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir; kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune.** Vallavolikogu ei pea põhjendatuks muuta oma 12 aastat kestnud menetluspraktikat ja arvestada tuleb ka kodanike õigustatud ootusega, kuna õiguslik olukord, st LKS ei ole muutunud. Eelnevast tulenevalt leiab volikogu, et lähtuvalt kehtivast ühisplaneeringust ei ulatu planeeringualale ranna ehituskeeluvöönd ning seega KSH eelhinnangut ega otsuse eelnõud ranna ehituskeeluvööndi osas ei täiendata.*

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium 01.08.2024 kirjaga nr 14-3/3328-1 nõustub, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui eelhinnangu kaudu on jõutud järeldusele, et olulist negatiivset keskkonnamõju tõenäoliselt ei kaasne. Lisaks märgib Regionaal- ja Põllumajandusministeerium järgmist: 1) vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning neid detailplaneeringus käsitleda; 2) seada PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohased vajalikud keskkonnaningimusi tagavad nõuded; 3) KSH eelhinnangus käsitleda üldplaneeringu muutmissettepanekut elektrituulikute kaitsevööndi vähendamise osas.

Transpordiamet on väljastanud 30.11.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/22796-2 lähteseisukohad detailplaneeringu koostamisele, kuna planeeringuala piirneb avaliku riigiteega nr 77 Kuressaare-Sääre tee ning 14.08.2024 kirjaga nr 7.2-2/24/22796-5 on lähteseisukohti täpsustatud. Transpordiameti lähteseisukohad on väljastatud esialgse eskiisi alusel, mille kohaselt oli kavandatud planeeringualale Kogujatee, mis ühendatakse riigitee km 8,053 olemasoleva mahasõidu kaudu. Olemasolev mahasõit teenindab maatulundusmaad ning Transpordiametile teadaolevalt on piirkonnast ka Aaduni (71401:001:1577) ja Pekri (34801:008:0426) kinnistute omanikud avaldanud soovi võtta kinnistud kasutusele elamumaana. Transpordiamet teeb ettepaneku kaasata detailplaneeringu menetlusse riigitee nr 77 km 7,64-8,05 kinnistute omanikud, kuna nendele kinnistutele ei ole võimalik rajada riigiteelt uusi ristumiskohti lähtuvalt normidest ning sobilik oleks luua planeeringuga eeldused kogujatee rajamiseks Tiigi tänavast (km 7,63) kuni Ohaka teeni (km 8,30), millega kaasneks liikluskoormuse hajumine riigiteede km 7,63, 8,05 ja 8,30 ristmikel.

Päästeamet 30 päeva jooksul lähteseisukohti ei esitanud.

Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi ja Transpordiameti seisukohtade alusel on käesolevat otsust täiendatud.

#### **D. Kokkuvõte**

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vaja teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 23.11.2023 kirjaga nr 5-2/5770-3. Huvitatud isik edastas 10.01.2024 e-kirjaga soovi detailplaneeringu algatamise menetluse peatamiseks ning 20.06.2024 saadetud e-kirjas avaldas soovi detailplaneeringu algatamise menetlusega jätkata.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 10.09.2024 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/2-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus ([vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee), tel 452 5000), koostaja on KOMPRO OÜ ([silja@kommunaalprojekt.ee](mailto:silja@kommunaalprojekt.ee), tel 53480660) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu ([raekoda@saaremaavald.ee](mailto:raekoda@saaremaavald.ee), tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil [www.saaremaavald.ee](http://www.saaremaavald.ee) ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 77 lõike 1, § 128 lõike 1 ja § 142 lõike 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Mändjala külas Ohaka tee 2 ja Nasva alevikus Sõrve mnt 70 ja Teeääre katastriüksustel detailplaneering, mille eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks ning üldplaneeringu muutmise ettepaneku tegemine elektriülitule kaitsevööndi vähendamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Ohaka tee 2, Sõrve mnt 70 ja Teeääre detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 3,9 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale 3.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi  
volikogu esimees

