



OTSUS

Kuressaare

28.08.2025 nr 1-3/46

Läätsa külas Magasima detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 14.05.2025 nr 5-2/2962-1) detailplaneeringu algatamiseks Läätsa külas Magasima katastriüksusel (katastritunnus 72101:002:0303, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 37 791 m²) ja Pähkli katastriüksusel (katastritunnus 71401:001:0229, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 780 m²). Planeeringualasse on hõlmatud osa Magasima katastriüksusest ja Pähkli katastriüksus. Planeeringuala suurus on ca 1 ha, planeeringuala on toodud otsuse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Magasima detailplaneering.

Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine elamu ning kõrvalhoonete ehitamiseks.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering ja ala on hoonestamata. Planeeringuala piirneb Kuressaare-Sääre teega. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on peamiselt metsamaa ja haritav maa, vähemal määral looduslik rohuma ja muu maa. Planeeringualale viib olemasolev tee üle Pähkli katastriüksuse, mis on osaliselt pinnastee ning osaliselt kruusaga täidetud.

Planeeringuala piirneb hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega Kase (katastritunnus 72101:002:0410) ja Kadaka (katastritunnus 71401:001:0228) katastriüksustega, hoonestatud elamumaa sihtotstarbega Tammetalu (katastritunnus 72101:002:0449), Härma (katastritunnus 72101:002:0875), Liase (katastritunnus 72101:002:0876) ja Männituka (katastritunnus 72101:002:0792) katastriüksustega, hoonestamata elamumaa sihtotstarbega Kadakavälja (katastritunnus 72101:002:0793) katastriüksusega ning transpordimaa sihtotstarbega Kuressaare-Sääre tee (katastritunnus 72101:002:0639) ja Läätsa-Imara tee (katastritunnus 72101:002:0922) katastriüksustega ning ida poolt ülejäänud Magasima katastriüksusega.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Salme valla ranna-alade osaüldplaneering (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22. septembri 2003. a määrusega nr 16, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile planeeringualale juhtotstarvet (ka *juhtfunktsiooni*) määratud ei ole, tegemist on maatulundusmaaga. Maatulundusmaa on põllunduse, aianduse, karjakasvatuse ja aretustegevusega seotud maa ning metsakasvatuse ja selle teenindamisega seotud maa. Üldplaneeringuga on määratud tingimused elamu ehitamiseks maatulundusmaal, mille kohaselt on maatulundusmaa igale katastriüksusele võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet. Juhul, kui

maatulundusmaal ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, tuleb koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõtjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade, ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda, asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m.

Üldplaneeringu kaardi kohaselt asub Magasima katastriüksus osaliselt loodusväärtustega alal ja pärandkoosluste alal. Maatulundusmaal asuvate loodusväärtusega alade ja kaitsemetsa kasutamine ja majandamine peab toimuma vastavalt seadustele. Üldplaneeringu kohaselt kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda, asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringualal ehituskeeluvöönd 200 m laiune. Peaaegu kogu üldplaneeringu ala ulatuses järgib mere ranna ulatus lähtudes tolleaegse ranna ja kalda kaitse seaduses sätestatud 200 meetrist. Kohtades, kus see ei ole otstarbekas: 1) suurendatakse ranna ulatust tolleaegse ranna ja kalda kaitse seaduse § 7 lg (1)-ga lubatud kõrgveepiirist maismaa suunas; 2) järgitakse maakonna planeeringuga sätestatud ehituskeeluvööndit (maakonnaplaneeringuga määrati vaid ehituskeeluvöönd). Üldplaneeringut võib tõlgendada selliselt, et üldplaneeringus on käsitletud ja arvestatud ülejutusosaladega, kuna osadel aladel on ranna ehituskeeluvööndit suurendatud ülejutusala tingliku piirini ja seda just kohtades, kus on märgitud märgalad. Üldplaneeringu maakasutuspiirangute kaardi kohaselt planeeringuala ulatuses rannal märgala määratud ei ole. Ülejutusala piiri üldplaneeringu joonistele kantud ei ole.

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

Elamumaa juhtotstarbega alal peab jääma ehitise põhiliseks tüübiks ühepereelamu. Elamumaade planeerimise põhimõtte on olemasolevate külade tihendamine ja laiendamine esmajärjekorras ajaloolistele talukohtadele algses kohas hajaasustuse põhimõttel. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 8.1.1 tuleb juhul, kui elamumaal ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Elamumaa juhtotstarbega alal on üldplaneeringuga määratud ehitustegevuseks järgmised tingimused: soovitatav on säilitada traditsioonilised piirdeaiad (kiviaiad), väravad ning väikevormid; elamumaadele ehitamisel tuleb lähtuda piirkonna ehitustraditsioonidest ja hoiduda muutmast maastikulist üldilmet, soovitatav on kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale; eluhoonete projekteerimisel ja ehitamisel ei tohi nende omavaheline kaugus elamumaal olla väiksem kui 50 m.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimiseseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering, kui ehitamisõigust taotleb kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga. Magasima

katastriüksus asub osaliselt üldplaneeringuga määratud loodusväärtustega alal, ehitusõigust loodusväärtusega alale kavandatud ei ole ning juurdepääsutee Pähkli katastriüksusel asub samuti üldplaneeringuga määratud loodusväärtustega alal.

Üldplaneeringu alusel ei tohi eluhoonete projekteerimisel nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m. Lähim elamu maatulundusmaal asub planeeringuala piirist ca 8 m kaugusel ja 200 m vahekauguse nõuet ei ole võimalik tagada. Detailplaneeringuga kavandatakse Magasima katastriüksusele planeeritud elamu naaberkatastriüksuse elamule lähemale kui 200 m ja detailplaneeringuga tehakse üldplaneeringu muutmise ettepanek, millega osale maatulundusmaale määratakse elumumaa juhtotstarve, kus eluhoonete omavaheline kaugus ei tohi olla väiksem kui 50 m. 50 m vahekauguse nõude tagamine on võimalik.

PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ja punkti 3 kohaselt muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. PlanS § 6 punkti 9 järgi on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. PlanS eelnõu seletuskirjas on selgitatud, et maakasutuse juhtotstarve on üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav (üle 51%) otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Seega üldplaneeringujärgne maakasutuse juhtotstarve võimaldab ka mõningaid kõrvalekaldeid üldplaneeringuga sätestatud maakasutusest eeldusel, et juhtotstarbele vastav kasutus on valdav ja see ei mõjuta oluliselt planeeringu põhilahendust. Tingimuseks on, et juhtotstarbele vastav kasutus jääb asjaomasel alal valdavaks ning oluliselt ei mõjutata üldplaneeringu põhilahendust. Üldplaneeringus ei ole välja toodud, mis on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine üldplaneeringu tähenduses. Kuna valdav osa katastriüksusest jääb maatulundusmaaks, siis on vallavolikogu seisukohal, et tegemist ei ole üldplaneeringu juhtotstarbe ulatusliku muutmisega PlanS § 142 lõike 1 kohaselt. Kuna elamu kavandatakse naaberkatastriüksuse elamust ca 50-80 m kaugusele ja 50 m kaugusele on lubatud elamuid rajada ainult üldplaneeringujärgsel elumumaa juhtotstarbega alal, siis tehakse üldplaneeringusse muudatus ja määratakse alale osaliselt elumumaa juhtotstarve. Lähtuvalt sellest on tegemist PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeringuala piirneb läänest, põhjast ja lõunast eluhoonetega hoonestatud katastriüksustega ning Magasima katastriüksus piirneb läänest üldplaneeringuga määratud elumumaa juhtotstarbega alaga. Planeeritav hoonestus arvestab lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning sisuliselt on tegemist elumumaa juhtotstarbe mõningase laiendamisega. Planeeritav tegevus on kooskõlas üldplaneeringuga määratud elumumaade planeerimise põhimõttega olemasolevate külade tihendamise osas.

Eeltoodust tulenevalt on vallavolikogu seisukohal, et planeeritav hoonestus sobitub antud piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust, arvestatud on elumumaade planeerimise põhimõtet olemasolevate külade tihendamise ja laiendamise näol, mistõttu elumumaa juhtfunktsiooni määramine ja üldplaneeringu muutmine 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 PlanS § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhinnang. Saaremaa Vallavolikogu on koostanud eelhinnangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnohtlikke 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 ja välistatud on mõju Natura alale.

Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada keskkonnamõjude hindamine, kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotlev kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, kuid kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõju hindamise nõudest loobuda asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega. Käesoleval juhul asub planeeringuala üksnes juurdepääsutee ulatuses üldplaneeringuga määratud looduskoosluste alal, hoonestus on kavandatud looduskoosluste alast välja ning koostatud KSH eelhindangu tulemuse põhjal KSH algatamine ei ole vajalik, seega vallavolikogu leiab, et keskkonnamõju hindamine ei ole vajalik ja selle võib asendada detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitseliste tingimustega.

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 saatis vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ning PlanS § 81 lõikele 1 ja § 142 lõikele 6 Keskkonnaametile (edaspidi *KeA*), Päästeametile, Transpordiametile ja Maa- ja Ruumiametile (edaspidi *MaRu*) 10.06.2025 kirjaga nr 5-2/3541-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

Päästeamet seisukohti ei esitanud.

KeA 30.06.2025 kirjas nr 6-2/25/11779-2 on seisukohal, et detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus PlanS § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel. KeA-l puuduvad ettepanekud lähteseisukohtadele. KeA palub teha KSH eelhindangusse järgmised täiendused: 1) eelhindangu ptk 2 punktis 3 on toodud ebaõige lause: *Lisaks jääb maaüksusele projekteeritav kaitseobjekt Kura kurgu hoiuala (EELIS kood -1452200971) eemaldada*; 2) eelhindangu ptk-s 6 ei ole piisavalt käsitletud mõjualas olevate kaitseväärtuste kirjeldust, ohutegureid (näiteks planeeringuala külgneb liigirikaste madalsoode elupaigaga, millele on üks võimalikest ohuteguriteks ka kuivendamine) ja analüüsi, kas kavandatava tegevusega võib ohutegureid kaasneda. Ainuüksi loetledes kaitseesemärke ei saa jõuda järeldusele, et oluline ebasoodne mõju on välistatud.

MaRu 04.07.2025 kirjas nr 6-3/25/9463-2 on seisukohal, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja KSH algatamine ei ole vajalik. Lisaks toob välja järgneva:

1. Esitatud materjalidest jääb ebaselgeks, kas planeeringuala jääb üldplaneeringuga määratud loodusväärtuslikule alale või mitte. Otsuse eelnõu punktides B ja C on toodud, et üldplaneeringuga on määratud planeeringualale loodusväärtuslik ala. Samas on eelnõu punktis C toodud ka, et planeeringuala on kavandatud üldplaneeringuga määratud looduskoosluste alast välja. KSH eelhindangus on üldplaneeringule vastavust käsitletud väga põgusalt ning seost üldplaneeringu kohase loodusväärtusliku alaga välja toodud ei ole. Palume kohaliku tasandi loodusväärtuste teema üle vaadata, dokumentides üheselt ja selgelt kajastada ning KSH eelhindangut sel teemal täiendada.

2. Arvestades, et Saaremaal on koostamisel ka uus üldplaneering soovitame KSH eelhindangus kajastada ka seoseid koostatava üldplaneeringuga ning tagada, et üheaegselt koostatavad planeeringud oleksid kooskõlas.

Transpordiamet 08.07.2025 kirjas nr 7.2-2/25/9759-2 nõustub KSH eelhindangus tehtud ettepanekuga jätta detailplaneeringu KSH algatamata ning väljastas seisukohad planeeringu

koostamiseks võttes aluseks ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse ning kliimaministri 17. novembri 2023. a määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“.

Asutuste seisukohtade alusel on käesoleva otsuse eelnõu ja KSH eelhinnangut täiendatud. Planeeringuala jääb loodusväärtusega alale üksnes juurdepääsutee ulatuses.

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 10.06.2025 kirjaga nr 5-2/2962-2.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 18. juulil 2025. a kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/171-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000), koostaja on DP Projektbüroo OÜ (alar@dpprojekt.ee, tel 511 7178) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil <https://www.saaremaavald.ee/detailplaneeringud> 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 Läätsa külas Magasima detailplaneering, mille eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ning abihoonete ehitamiseks ning Salme valla ranna-alade osaüldplaneeringus osale planeeringualale elamumaa juhtotstarbe määramine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Magasima detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1 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 teatavastegemisega.

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