



KORRALDUS

Kuressaare

25.02.2025 nr 2-3/170

Pidula-Kuusiku külas Kuusikunõmme ja Nurme detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 29.01.2025 nr 5-2/553-1) detailplaneeringu algatamiseks Pidula-Kuusiku külas Kuusikunõmme (katastritunnus 30101:004:0233, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 40 037 m² ja katastritunnus 30101:004:0626, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 289 m²) ja Nurme (katastritunnus 30101:004:0647, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 16 985 m²) katastriüksustel. Planeeringuala suurus on ca 4 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Kuusikunõmme ja Nurme detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse muutmine ärimaaks, ehitusõiguse määramine ca 10 eraldiseisva kämpingulaadse majutushoone, sauna ja ühisala kavandamiseks ning tehnilise infrastruktuuri kavandamine.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub. Planeeringualal asuvad ehtisregistri andmetel elamu, kõrvalhooned ja kaev. Hooned on amortiseerunud. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on peamiselt metsamaa, vähemal määral looduslik rohumaa, muu maa ja õuema. Planeeringuala piirneb avaliku teega (Pidula-Kuusiku tee 3010015). Juurdepääsuna planeeringualale kasutatakse praegu Siitse katastriüksusel (katastritunnus 30101:001:0727, riigiomand) asuvat erateed, mille kasutamiseks servituut puudub.

Planeeringuala piirneb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Oja (katastritunnus 30101:004:0646), Põlluvälja (katastritunnus 30101:001:0880), Pika (katastritunnus 30101:004:0632) ja Karumetsa (katastritunnus 30101:004:0621) katastriüksustega, hoonestamata elumumaa sihtotstarbega Siitse (katastritunnus 30101:001:0727) katastriüksusega, hoonestatud maatulundusmaa sihtotstarbega Välja (katastritunnus 30101:001:0879) katastriüksusega ja transpordimaa sihtotstarbega Pidula-Kuusiku tee katastriüksusega (katastritunnus 30101:004:0559).

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale maaparandussüsteemi maa-ala, elektripaigaldise kaitsevöönd ja veehaarde sanitaarkaitseala.

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. Põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbe osas ei ole määratud eraldi tingimusi ärimaa arendamiseks.

Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb osale planeeringualast väärtuslik maastik ja väärtuslik põllumaa. Väärtuslike maastike alal peamiseks säilitamist tagavaks tingimuseks on aladele omase maastikustruktuuri säilitamine (asustusmuster, külastruktuur, teedevõrgustik, maastiku väikeelemendid). Hoonete paigutusel tuleb erilist tähelepanu pöörata piirkonna looduslikule eripärale, hooned tuleb paigutada maastikus vastavalt ajaloolisele külastruktuurile, säilitada kiviaiad, puisniidud ja kadakased karjamaad. Väärtusliku põllumaa säilimise tagamiseks on üldplaneeringuga seatud, et väärtuslik põllumaa tuleb hoida põllumajanduslikus kasutuses.

Ärimaa all mõistetakse kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad; büroo ja kontorihoonete maad. Ärifunktsiooni rakendamisel ei tohi tegevus kahjustada ega piirata naaberkindistute omanike ja valdajate huve ega õigusi. Arendustegevusega kaasned võivate negatiivsete mõjude leevendamiseks ja avalikkuse kaasamiseks toimub ärimaa juhtotstarbe arendamine detailplaneeringu kaudu. Kohapealse ettevõtluse soodustamiseks ning elukoha lähedale töökohtade loomiseks, mis vähendab pendelrännet elukoha ja töökohta vahel, samuti majanduskeskkonna elavdamiseks antakse üldplaneeringuga võimalus elamumaa juhtotstarbega maadel 20% ulatuses võimalus arendada äritegevust. Ärimaa kõrvalfunktsiooni rakendamisel elamumaadel ning loodusväärtuslikel maastike ja kooslustega aladel on oluliseks kriteeriumiks loodussäästlik majandamine ning piirkonna turismipotentsiaali arvestades on lubatud puhkemajanduslik teenindus, toitlustamine ja majutusteenus.

Üldplaneeringuga on määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhiks ärimaa planeerimine.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt kavandatakse äriotstarbeliste hoonete ehitusõigust – kämpinguhooned, saun ja ühishoone. Üldplaneeringu kohaselt tuleb koostada detailplaneering ärimaa planeerimisel. Seega tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhul.

Äriotstarbelised hooned on planeeritud üldplaneeringuga määratud põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alale. Põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alale ei ole seatud tingimusi üksnes ärihoonete ehitamiseks. Üldplaneeringus on toodud vaid nõue ärimaa planeerimisel koostada detailplaneering. Üldplaneeringu kohaselt on lubatud kõikidele olemasolevatele ja kavandatavatele elamumaa juhtotstarbega maadele anda ärimaa kõrvalfunktsioon 20% ulatuses eesmärgiga soodustada piirkonnas väikeettevõtluse, avalike teenuste ja puhkemajanduse arengut ning töökohtade teket elukoha lähedal. Praegu on Kuusikunõmme katastriüksusel olemasolev amortiseerunud elamu, mis lammutatakse ja planeeringualale uut elamut ei kavandata. Seega ärimaa kõrvalfunktsioon oleks samuti üldplaneeringu kohaselt lubatud. Lisaks soositakse üldplaneeringu kohaselt kohapealse ettevõtluse soodustamist ning elukoha lähedale töökohtade loomist. Majutushoonete püstitamine ja hilisem majandamine pakub uusi töökohti.

Lähim elamu asub kavandatavatest hoonetest ca 100 m kaugusel. Ärifunktsiooni rakendamisel ei tohi tegevus kahjustada ega piirata naaberkindistute omanike ja valdajate huve ega õigusi. Eeldatavasti ala kasutus küll mõnevõrra suureneb, kuid olulist mõju oodata ei ole. Enamus hoonetest on kavandatud metsaalale ja olemasolevatest naaberkindistute hoonetest eemale. Naaberkindistute ja planeeringuala vahel asub kõrghaljastus ja naaberkindistute kasutus saab jätkuda samadel tingimustel.

Üldplaneering ei sea tingimusi põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal ärifunktsiooni kavandamiseks, kuid üldplaneeringus toodud põhimõtted soosivad kohapealse ettevõtluse

soodustamist ning elukoha lähedale töökohtade loomist, mida detailplaneeringu elluviimine võimaldab. Tulenevalt eelnevast on planeeritav tegevus kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

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. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole praegusel juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

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.

Vallavalitsus on sõlminud huvitatud isikuga 20. veebruaril 2025. a lepingu nr 2-7.7/32-1 detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Eeltoodust lähtudes ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ning Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Algatada Pidula-Kuusiku külas Kuusikunõmme ja Nurme detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine majutusotstarbeliste hoonete püstitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kuusikunõmme ja Nurme detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 4 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär