



KORRALDUS

Kuressaare

13.05.2025 nr 2-3/444

Soela külas Turu detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 13.03.2025 nr 5-2/1638-1) detailplaneeringu algatamiseks Soela külas Turu katastriüksusel. Detailplaneeringuala suurus on ca 4,8 ha ja see hõlmab Soela külas Turu katastriüksust (katastritunnus 40301:001:0112, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 47 501 m²). Detailplaneeringu nimetus on Turu detailplaneering.

Algatamise taotluse alusel on detailplaneeringu eesmärgiks Turu katastriüksusele ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete ja puhkemajade ehitamiseks, katastriüksuse jagamine kaheks ja nendele maaüksustele sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, kruntide ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine. Kokkuvõtvalt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete ja puhkemajade ehitamiseks, katastriüksuse jagamine kaheks ning nendele maaüksustele sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.

A. Olemasolev olukord

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Katastriüksusel ehitisregistri andmete kohaselt ehitised puuduvad. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Turu katastriüksus 47207 m² metsamaa kõlvikust ja 294 m² muu maa kõlvikust. Planeeringuala on peaaegu tervikuna kaetud kõrghaljastusega.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad Pärna detailplaneeringu (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 16.04.2024. a korraldusega nr 2-3/390) ala, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete püstitamiseks, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine ning avalikule teele juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine; Kalju detailplaneeringu (kehtestatud Leisi Vallavalitsuse 15.09.2003. a korraldusega nr 302) ala, mille eesmärgiks on olemasoleva kinnistu planeeritava osa ehitusõiguse määramine ning Maripuu detailplaneeringu (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19.03.2002. a otsusega nr 8) ala, mille eesmärgiks on olemasoleva kinnistu planeeritava osa ehitusõiguse määramine.

Juurdepääs Turu katastriüksusele on avalikult kasutatavalt Metsküla-Meiuste kõrvalmaanteelt (tee nr 21128), edasi avalikult kasutatava Saare tee (tee nr 4030405) kaudu ja edasi üle Saare (katastritunnus 71401:001:0199) ja Pihlaka (katastritunnus 40301:001:0008) kulgeva eratee, mille kohta on vajalik servituudi seadmine. Turu katastriüksust läbiv tee on naaberkatastriüksustele ligipääsudeks ning seetõttu on vaja seada ka vastavad servituudid.

Planeeringuala piirneb põhjast Pihlaka (katastritunnus 40301:001:0008), läänest Saare (katastritunnus 71401:001:0199) ja lõunast Villemi (katastritunnus 40301:001:0002) maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega ning idast Läänemerega.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale ranna piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd, veekogu kallastada, korduv üleujutusala, sideehitise kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevöönd ja piiratud asjaõigusega ala.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Leisi Vallavolikogu 20. novembri 2001. a määrusega nr 21 kehtestatud Soela ja Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringuala suvilate ja aiamajade maa-ala 50% ja loodusliku puhkehaljasmaa 50% juhtotstarbega alal, looduslikul haljasmaal, kaitsehaljastuse maal ja liigniiskete alade juhtotstarbega alal.

Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Ranna ehituskeeluvööndi piiri ulatust on üldplaneeringuga vähendatud 50 m kaugusele tavaveepiirist. Ehitustegevus on lubatud ainult üldplaneeringuga määratud ehitusaladel, mis on mõeldud väikeelamute ja suvemajade rajamiseks. Ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt 0,5 ha. Suvemajade ja väikeelamute ehitusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohiks ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust. Ülejäänud aladel tuleb säilitada rannaäärne rohumaa, karjamaa, metsamaad või lookooslused, kus saavad pesitseda linnud ja säilib putukate loomupärane vajalik kooslus. Rannal ja hoonestuse vahel peavad säiluma kaitsemetsa alad, kus on lubatud ainult hooldusraie.

Rannaga vahetult piirnev kaitsemets ja ehituspiirkondi eraldavad kasvujõus puudesalud või metsatukad, mis pakuvad kaitset meretuulte eest, peavad üldplaneeringu seletuskirja peatüki 3.5 kohaselt säiluma vaatamata tekkivale ehitustegevusele. Rannaäärset kõrgemat haljastust võib osaliselt piirata raietega, mis kaitsemetsade osas ei tohiks ületada 20-30% kasvava metsa mahust või planeeringu ala põhjatipus asendada madalamaga (kadakad) üksikute merevaadete taastamiseks. Rannal asuvad metsasalud on minimaalsed, kuid vajalikud kaitsvaks haljasvööndiks rajatavatele suvemajadele. Nende säilitamine ja korrastamine täpsustatakse detailplaneeringutega.

Üldplaneering ei käsitle ärimaa määramist, kuid käsitleb puhkemaad. Peatükk 2.1 toob välja, et Soela puhkepiirkond asub Soela sadamast põhja poole kuni Pammana nina tipuni ranna ja maantee vahelisel alal. Üldplaneeringu koostamisel on analüüsitud ja fikseeritud olemasolev olukord ning välja töötatud võimalused puhkemajanduse arendamiseks ja suvilate ehitamiseks.

Merega piirneva kinnistu jagamisel peab üldplaneeringu peatüki 3.2 kohaselt olema ehitusõiguse taotlemiseks vähemalt 75 m krundi laiust piki kalda piiri ja ehitusõigust taotleval krundil peab olema vähemalt (s.t. mitte alla) 0,5 ha.

C. Kaalutlused

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Kuna ehitusõigusega planeeritakse ehitusloakohustuslike hoonete püstitamist, siis on tulenevalt PlanS § 125 lõike 1 punktist 1 ja lõikest 2 vajalik detailplaneeringu koostamine.

Vastavalt esitatud taotlusele soovitakse katastriüksuse jagamist kaheks krundiks. Planeeritav ehitustegevus oleks alal, kus on suvilate ja aiamajade maa-ala 50% ja loodusliku puhkehaljasmaa 50% juhtotstarve. Ehituskeeluvööndisse hoonestusala kavandatud ei ole.

Merega piirneva kinnistu jagamisel peab olema ehitusõiguse taotlemiseks vähemalt 75 m krundi laiust piki kalda piiri, mis on ka pärast kruntimist tagatud. Üldplaneeringus on ka toodud, et ehitusõigust taotlev krunt peab olema vähemalt (s.t. mitte alla) 0,5 ha – planeeritavad ehitusõigusega krundid on üle 0,5 ha suured. Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga kavandatu üldplaneeringuga krundi laiuse ja suuruse osas kooskõlas.

Lisaks soovitakse mõlemale krundile puhkemajade ehitamist, mis aga eeldaks osaliselt ärimaa sihtotstarbe määramist. Kuna üldplaneering ei käsitle ärimaa määramist, vaid näeb ette mereäärsete alade kasutamise elamute/suvilate ja puhkamise eesmärgil, siis saab pidada ka puhkemajutuse eesmärgil hoonestuse rajamist üldplaneeringuga kooskõlas olevaks. Siiski peab valdavaks maakasutuse juhtotstarbeks jääma üldplaneeringu kohane suvilate ja aiamajade ja loodusliku puhkehaljasmaa, kaitsehaljastuse maa ja liigniiskete alade juhtotstarve ehk siis ärimaa osakaalu määramist saab kaaluda osaliselt.

Planeeringuala lähipiirkonnas on mitmeid elamuid, mis asuvad ranna ääres (nt Järve, Kalju ja planeeritav Pärna Pammana külas ning Maripuu, Peetri, Johanna Soela külas). Lähipiirkonnas ei ole püstitatud puhkemajasid ärilisel eesmärgil, samas oma olemuselt puhkemajad puhke-eesmärgiga hajaasustuse piirkonda sobituksid. Kaaluda saaks ärimaa sihtotstarbe määramist väheses osas ja seetõttu eeldatavasti ei ole oodata ka suurt külastajate arvu. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringuga juhtotstarbe osas.

Arvestades planeeringuala lähipiirkonna olemasolevat maakasutust, hoonestuslaadi ja -struktuuri ning Soela puhkepiirkonna üldplaneeringut, leiab Saaremaa Vallavalitsus, et kavandatav tegevus sobitub piirkonda.

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 antud 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.

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 09.04.2025 kirjaga nr 5-2/1638-2 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega kuni 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest arvates.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 08.05.2025 lepingu nr 2-7.7/75-1 huvitatud isikuga 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 Soela küla Turu detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete ja puhkemajade ehitamiseks, katastriüksuse jagamine kaheks ning nendele maaüksustele sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Turu detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 4,8 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)

Liis Lepik

abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno

vallasekretär