



KORRALDUS

Kuressaare

04.11.2025 nr 2-3/1060

Soela külas Turu detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavalitsuse 13. mai 2025. a korraldusega nr 2-3/444 algatati Soela külas Turu detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Planeeringuala suurus on ca 4,8 ha ja hõlmab Turu (katastritunnus 40301:001:0112, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 47501 m²) katastriüksust. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete ja puhkemajade ehitamiseks, katastriüksuse jagamine kaheks ning nendele maaüksustele sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.

Katastriüksusel ehtisregistri andmete kohaselt ehitised puuduvad. Kõlviku koosseisult koosneb Turu katastriüksus 47392 m² metsamaa kõlvikust ja 109 m² muu maa kõlvikust. Planeeringuala on valdavalt kaetud lehtpuumetsaga. 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) katastriüksuse kulgeva eratee.

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 kallasrada, korduv üleujutusala, sideehitise kaitsevööndid, elektripaigaldise kaitsevöönd ja piiratud asjaõigusega ala.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeerimislahendusega jagatakse Turu katastriüksus kaheks katastriüksuseks. Kruntide kasutamise sihtotstarveteks määratakse üksikelumumaa, majutushoone maa (kuni 20%), looduslik maa ja metsamaa. Mõlemale krundile on planeeritud üksikelamu koos abihoonetega ja puhkemajad. Suurim lubatud ehitisealune pind ühel krundil on 600 m² (sh kuni 120 m² majutushoonestusega seotud) ja hoonete arv ühel krundil kuni 6 (1 elamu, 2 abihoonet, 3 puhkemaja). Elamu rajatakse kuni kahekorruseline, maksimaalse harja kõrgusega 8,0 m ja katusekaldega 30-45 kraadi. Abihooned ja puhkemajad rajatakse elamust madalamad. Ehitusõigus on määratud 20-60 m² ehitisealuse pinnaga hoonete ehitusteatise registreerimiseks ja üle 60 m² ehitisealuse pinnaga ehitusloa kohustuslikele hoonetele. Lisaks on lubatud mõlemale krundile kuni 4 alla 20 m² ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguse hoonestuse rajamine, tingimusel, et ehitisealune pind kokku ei ületaks 600 m² ühel krundil.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Metsküla-Meiuste teelt nr 21128 läbi avalikuks kasutuseks seatud Saare tee nr 4030405. Saare katastriüksust (71401:001:0199) läbiva eratee osas on seatud teeservituudileping Turu katastriüksuse (40301:001:0112) kasuks. Turu katastriüksusele (40301:001:0112) on seatud teeservituut Pärna (40301:001:0260), Kalju

(40301:001:0282) ja Järve (40301:001:0315) katastriüksustele juurdepääsu tagamiseks. Parkimine lahendatakse krundisiseselt ehitusprojekti koosseisus.

Piirded on lubatud rajada ainult ümber hoonestusalade. Karjatamise eesmärgil võib piirdeid rajada kogu planeeringuala ulatuses. Elamute ja puhkemajade hoonestusalad koos loodusliku puhkehaljasmaaga tuleb kujundada raiete, metsaaluse koristamise ja kuivenduse tulemusel elamiseks sobivaks looduslikuks õuemaaks. Raided ei tohi ületada krundi piires 30% kasvava metsa mahust.

Planeeringuala elektrivarustuseks on Elektrilevi OÜ andnud 27.05.2025 tehnilised tingimused nr 497692. Olemasoleva alajaama Terje:(Orissaare) maakaabelliini fiidri F2 baasil tuleb näha ette planeeringualale toide 0,4 kV maakaabelliinina. Kruntide elektrivarustuseks on planeeritud katastriüksuse piiri lähedale jaotuskilp ja eraldi liitumiskilbid. Alternatiivse variandina elektrivarustuseks on võimalik kasutada taastuenergia, võttes kasutusele näiteks keskkonnasõbralikud päikeseenergia lahendused. Päikesepaneelide paigaldus on lubatud hoonete katustele. Planeeritavate kruntide veevarustus lahendatakse lokaalsete puurkaevude baasil. Planeeritavate kruntide kanalisatsioon lahendatakse lokaalsete biopuhastite ja imbväljakute baasil või mahuti paigaldamisega.

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, loodusliku haljasmaa ja kaitsehaljastuse maa juhtotstarbega alal ning liigniiskel 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 taotleb 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 kaitseks 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 taotleb krunt peab olema vähemalt (s.t. mitte alla) 0,5 ha.

C. Kaalutlused

Detailplaneering algatati tulenevalt planeerimisest (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt on tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga. Planeeritav ehitustegevus oleks alal, kus on suvilate ja aiamajade maa-ala 50% ja loodusliku puhkehaljasmaa 50% juhtotstarve. Ehitukeelvööndisse 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 ning kaitsehaljastuse maa juhtotstarve ehk siis ärimaa osakaalu määramist saab kaaluda osaliselt.

Planeeringuala on piiratud maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega ja piirkonda iseloomustab metsaga kaetud hajaasustus. Ajalooliste kaartide alusel planeeringualal ja lähipiirkonnas hoonestus puudub. Üldplaneering määratleb hoonestamiseks ja looduskosluste säilitamiseks kavandatud maa-alad. Hoonestusala on reserveeritud põhiliselt ranniku lähedale rannaastangule 50 kuni 100 m kaugusele tavaveepiirist. Praeguseks on Soela puhkepiirkonna rannikulähedane ala osaliselt hoonestatud arvestades üldplaneeringuga vähendatud ehituskeelvööndit 50 m tavaveepiirist. Planeeringualast põhja pool on hoonestatud Järve ja Kalju katastriüksused. Pärna ja Kalju katastriüksustel on kehtestatud detailplaneeringud ja on toimunud/toimub ehitustegevus. Planeeringualast lõuna pool on hoonestatud Maripuu, Peetri ja Johanna katastriüksused.

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.

Turu detailplaneeringualale määratakse krundi kasutamise sihtotstarbeks osaliselt majutushoonete maa. Majutusteenus seisneb hooajalises eluruumide väljarentimises ja kodumajutuse pakkumises. Lähtuvalt sellest ei teki majutushoonete kasutusotstarbe määramisel olulist mõju kohalikule kogukonnale ja liikluskoormusele rohkem kui ühe elamukrundi kasutuselevõtt seda eeldab. Planeeritavad hoonestusala asuvad hajutatult kõrghaljastatud piirkonnas ja võimalikud häiringud majutusteenuse pakkumisel on minimaalsed.

Arvestades planeeringuala kontaktvööndi olemasoleva hoonestusega, jääb piirkond pärast detailplaneeringu realiseerumist hõredalt asustatud hajaasustusalaks. Lähipiirkonna väljakujunenud asustusstruktuur ning olemasolev ja planeeritav hoonestustihedus säilitavad Soela puhkepiirkonnale omase asustusmustrit.

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

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel 20.05.2025, maakonnalehes Saarte Hääl 20.05.2025 ja vallalehes Saaremaa Teataja 22.05.2025. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati 20.05.2025 teade nr 2458077 ja ametiasutusi ning planeeringuala naabreid teavitati 20.05.2025 kirjaga nr 5-2/3036-1.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 12.09.2025 kirjaga nr 5-2/4990-1 ja ametiasutustele kooskõlastamiseks 12.09.2025 kirjaga nr 5-2/4991-1. Planeeringuala naabrid määratud tähtjaks arvamust ei avaldanud. Keskkonnaamet tõi oma 08.10.2025 kirjas nr 6-2/25/10258-3 välja, et põhijoonisele ei ole kantud 50 m veehaarde hooldusala välispiirist piiranguga ala, kus saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud ehk ala, kuhu ei saa kavandada imbsüsteeme. Detailplaneeringu põhijoonist täiendati vastavalt esitatud tähelepanekule ning edastati 14.10.2025 kirjaga nr 5-2/4990-3 Keskkonnaametile tutvumiseks.

Päästeamet kooskõlastas detailplaneeringu 15.09.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/3027-2. Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd Elektrilevi OÜ-ga (16.09.2025 kooskõlastus nr 3052785654) ja Telia Eesti AS-ga (12.09.2025 kooskõlastus nr 39873502).

E. Kokkuvõte

Detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 8 järgmiselt:

1. Maakorraldustööde teostamine Turu katastriüksuse jagamiseks vastavalt detailplaneeringus esitatud kruntidele, mille käigus tõsta uued moodustatavad katastriüksused kinnistusraamatus eraldi registriosadesse. Peale eelnimetatud toiminguid seada teeservituut, notariaalne leping vms.
2. Hoonete ja rajatiste ehitusprojektide koostamine, ehitusloa taotlemine/ehitusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule, juurdepääsutee ja kruntide parkimisalade rajamine, hoonete ehitus, tehnovõrkude rajamine. Piiratud asjaõiguste (isiklikud kasutusõigused, realservituudid) seadmine.
3. Hoonetele ja rajatistele kasutuslubade taotlemine / kasutusteatise esitamine vastavalt kehtivale ehitusseadustikule.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 134 ja 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. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Soela külas Turu detailplaneering (DP Projektbüroo OÜ töö nr 03-25-DP, toodud korralduse lisana), mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamute, abihoonete ja puhkemajade ehitamiseks, katastriüksuse jagamine kaheks ning nendele maaüksustele sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine.
2. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu

kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär