



KORRALDUS

Kuressaare

20.05.2025 nr 2-3/481

Mändjala külas Sihi ja Villu detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 10.12.2024 nr 5-2/6689-1) detailplaneeringu algatamiseks Mändjala külas Sihi katastriüksusel (katastritunnus 34804:001:0321, 100% maatulundusmaa, pindala 51 892 m²). Teine taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 09.04.2025 nr 5-2/2293-1) detailplaneeringu algatamiseks esitati Mändjala külas Villu katastriüksusel (katastritunnus 34804:001:0316, 100% maatulundusmaa, pindala 58 116 m²) ja avaldati soovi menetleda mõlemaid planeeringuid ühiselt. Katastriüksused asuvad kõrvuti. Planeeringuala suurus on ca 2,6 ha, planeeringuala on toodud otsuse lisas nr 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Sihi ja Villu detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluste kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuste sihtotstarbe muutmine osaliselt tootmismaaks, katastriüksustele ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja juurdepääsu lahendamine.

A. Olemasolev olukord

Sihi katastriüksus on hoonestamata ja kehtiv detailplaneering puudub. Villu katastriüksuse osas on kehtiv „Ehituse II ja Lepiku II detailplaneering“ (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 25. veebruari 2004. a otsustega nr 192 ja 193), mille eesmärk oli kahe tuulegeneraatori ehitusõiguse planeerimine. Ehituse II ja Lepiku II detailplaneering on ellu viidud. Villu katastriüksusel asub 2007. aastal kasutusloa saanud tuulegeneraator, kuid tuulegeneraator käesoleva detailplaneeringu planeeringualas ei asu.

Planeeringuala asub Nasva aleviku piiril. Planeeringualale on olemasolev juurdepääs avalikult kasutatavalt Kuressaare-Sääre teelt. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb planeeringuala Sihi katastriüksuse osas peamiselt looduslikust rohumaast ja metsamaast, vähemal määral muust maast ning Villu katastriüksuse osas peamiselt looduslikust rohumaast, vähemal määral metsamaast ja muust maast.

Planeeringuala piirneb transpordimaa sihtotstarbega Mändjala kergtee T5 (katastritunnus 34804:001:0317), Mändjala kergtee T6 (katastritunnus 34804:001:0322), Mändjala kergtee T1 (katastritunnus 34804:001:0254) ja Sõrve maantee T20 (katastritunnus 34804:001:0320) katastriüksustega, elumumaa sihtotstarbega Ranna tee 1 (katastritunnus 34804:001:0253) ja Ranna põik 2 (katastritunnus 34804:001:0251) katastriüksustega ja maatulundusmaa sihtotstarbega Välja (katastritunnus 34804:001:0319) katastriüksusega.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd ja veekaitsevöönd ning enamus planeeringuala asub korduval üleujutusosal ning ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis (kitsenduste kaardirakenduse kaudu esitatav andmestik on informatiivne, mitte ametlik).

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* või *üldplaneering*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal. Haljasmaa juhtotstarbega alal lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Haljasmaa juhtotstarve on antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla territooriumil. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne planeeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, on üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutlusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt ulatuvad planeeringualale ajuveeala, ranna ehituskeeluvöönd ja märgala (*märkus: üleujutatav ala väiksemas ulatuses kui Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardil kuvatud*). 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. Ühisplaneeringuga määratleti ehituskeeluvöönd rannaalal, kasutades ajuveeala (AVA) mõistet – mis üldjoontes ühtib korduva üleujutusega ala mõistega – järgmiselt: kus ajuveeala on 200 m laiusest ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir; kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune. Villu katastriüksuse osas on ühisplaneeringuga kehtestatud ranna ehituskeeluvööndi laiuseks 200 m tavalisest veepiirist seoses ranna eripära arvestava asustuse suunamisega Nasva aleviku läänepiirist kuni Nasva jõeni. Sihi katastriüksuse osas ühtib ehituskeeluvööndi piir ajuveeala piiriga, mis on ühisplaneeringu joonisel määratud ca 120 m kaugusele Sihi katastriüksuse loode piirist. Ühisplaneeringu seletuskiri märgala ei defineeri.

Ühisplaneeringu seletuskirja ptk-i 3.4 järgi on Kuressaare-Sääre teel Nasva-Keskranna teelõik nimetatud ilusaks teelõiguks. Ühisplaneeringu kohaselt on ilusad teelõigud üldjuhul seotud neilt avanevate vaadetega ja piirnevate maastikega, kuid tee võib ka ise olla väärtus, nt ajaloolised alleedega ääristatud või munakiviteed. Teede puhul väärtustatakse seda, kui need on reljeefi õgvendamata ja ajaloolist kulgemist järgivad, vaheldusrikkad ja vaateelamusi pakkuvad jmt. Ilusate teelõikude määratlemisega ühisplaneeringus ei reguleerita teede elementide projekteerimist ja tegevusi teekaitsevööndis. Teemaga juhitakse tähelepanu keskkonnaväärtuste säilimisele, teelt avanevate vaadete avamiseks või hoidmiseks.

Ühisplaneeringus on määratud järgmised ilusate teelõikude ruumilise arengu põhimõtted: teede projektlahendustel tuleks tähelepanu pöörata maastikukujundusele, vajadusel kõrghaljastuse säilitamisele ja uue planeerimisele; maakasutuspõhimõtted ühisplaneeringus on kavandatud lähtuvalt ilusate teelõikude iseloomust tingitud asjaoludest (hoonestuse kaugus teest, ehitusalad jms).

Kuressaare-Sääre teel Nasva-Keskranna teelõiku on ühisplaneeringus kirjeldatud järgmiselt: „Teelõigu väärtuseks on esmalt pea kogu ulatuses sirge Nasva „tänavküla“, kus kahel pool teed paiknevad korrapärase ridadena elamud koos nende ees olevate aedade ja hekkidega ning üle Nasva jõe silla sõit. Edasi järgnevate Mändjala ja Keskranna väärtuseks on hoonestatud alade vahel veel hoonestamata metsaala. Edaspidi tuleb hoida maantee kaitsevööndi ulatus hoonestamata. Mändjala ja Nasva aleviku piiril, kus vaateid merele varjab võsa ja kitsas puistu, võiks vaateid merele avada. Mujal on mets vaadete avamiseks liiga laia ala hõlmav või takistavad seda looduskaitsetud piirangud.“

C. Kaalutlused

Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada sama planeeringuala hõlmav uus detailplaneering. Osal planeeringualal kehtib Ehituse II ja Lepiku II detailplaneering, mistõttu on vajalik algatada uus detailplaneering päikesepaneelide ehitusõiguse saamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatakse päikesepargi rajamist. Päikesepark klassifitseerub tootmismaa sihtotstarbega maakasutuse tegevusvaldkonda ja päikesepargi rajamisel tekib alale uus kõlvik nimetusega „tootmisõu“ terve päikesepargi ulatuses. Päikesepark on kavandatud ühisplaneeringuga määratud haljasmaa juhtotstarbega alale, kus tootmismaa sihtotstarve ei ole ühisplaneeringus lubatud sihtotstarvete nimekirjas.

Tulenevalt detailplaneeringu eesmärgist püstitada alale päikesepaneelid, tuleb katastriüksustele määrata osaliselt tootmismaa sihtotstarve. Algamise taotlustes toodud eskiiside alusel kavandatakse päikeparki katastriüksuste põhjapoolsesse osasse, ühisplaneeringuga määratud ranna ehituskeeluvööndist välja poole. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik 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 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. Maa-ala valdava otstarbe järgimine ei tähenda ilmtingimata, et maa-alal ei võiks olla üksikuid kinnistuid, millel on teistsugune otstarve. Tingimuseks on, et juhtotstarbele vastav kasutus jääb asjaomasel alal valdavaks ning oluliselt ei mõjutata üldplaneeringu põhilahendust.

Käesoleval juhul on ühisplaneeringuga määratud haljasmaa juhtotstarbe puhul tegemist maatulundusmaaga valla territooriumil. Valdav enamus ühisplaneeringu alast on määratud haljasmaa juhtotstarbega alaks, kaasa arvatud Mändjala küla. Ühisplaneeringus ei ole välja toodud, mis on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ühisplaneeringu tähenduses. Valdav osa ühisplaneeringu alast on haljasmaa juhtotstarbega ning lähipiirkonnas asuvad katastriüksused ja planeeringualaga piirnevad katastriüksused, mida võib lugeda asjaomaseks maa-alaks, on samuti haljasmaa juhtotstarbega. Kuna päikesepaneeli kavandatakse väiksemale osale mõlemast katastriüksusest, jääb haljasmaa juhtotstarve ka mõlema planeeringualas oleva katastriüksuse osas valdavaks (51%), seega tegemist ei ole maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutusega PlanS § 142 lõike 1 mõistes.

Planeeringuala ei asu ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad ja elamumaad, vähemal määral ka tootmismaad ja ärimaad. Lähipiirkonnas on olemasolevad tuulegeneraatorid. Päikesepargi elementidena kasutatakse päikesepaneeli, mis võivad avaldada visuaalset mõju avalikule ruumile ja elamualadele. Lähim elamu jääb planeeritavast päikesepargialast ca 200 m kaugusele üle riigi maantee põhja poole. Olemasolevate elamute ja riigitee (avalik ruum) ning päikesepargi vahele riigi tee äärde on võimalik jätta kõrghaljastust. Planeeringualast lääne poole jääb „Aaspere ja Ranna detailplaneeringu“ ala (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 6. juuli 2011. a otsusega nr 38). Aaspere ja Ranna detailplaneeringuga on planeeritud Ranna põik 2 katastriüksuse hoonestusala Sihi katastriüksuse piirist 4 m kaugusele ja planeeritud on ehitusõigus elamu ja abihoonete ehitamiseks, kuid planeeringu elluviimisega lähimate katastriüksuste osas ei ole alustatud. Ranna ja Aaspere detailplaneeringuga määratud hoonestusala ja käesoleva planeeringuga määratava

hoonestusala vahel on eeldatavasti võimalik säilitada kõrghaljastust. Seetõttu võimalik visuaalne häiring on minimaalne. Ruumilise arengu mõistes jääb planeeringuala lisaks tootmismaale põllumajandusliku tegevusega maa-alaks, võimaldades päikesepaneelidest vabal territooriumil loomakasvatust või rohttaimede kogumist. Planeeringuala lähiümbruses ei asu sellise funktsiooniga hoonestust, mida kavandatav taastuvenergia tootmine võiks oluliselt häirida. Päikesepaneelide demonteerimise järgselt tuleb maa sihtotstarve muuta uuesti maatulundusmaaks.

Ühisplaneeringu kohaselt ehituskeeluvööndi piir ühtib ajuveeala piiriga. Ühisplaneering on kehtestatud looduskaitseaduse (edaspidi *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. Ühisplaneering koostati osaliselt samal ajal Kaarma valla territooriumi osa üldplaneeringuga (kehtestatud Kaarma Vallavalikogu 7. juuli 2010. a 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 märkimisväärsed 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 kohaliku omavalitsuse üksus 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. Ranna ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel detailplaneeringus arvestatakse ühisplaneeringus määratud ehituskeeluvööndi piiri, mitte Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardil toodud ehituskeeluvööndi piiri. Ehitustegevust ühisplaneeringu järgsesse ehituskeeluvööndisse kavandatud ei ole.*

Kuressaare–Sääre teel Nasva–Keskranna teelõik on määratud ühisplaneeringuga ilusaks teelõiguks. Detailplaneeringuga on võimalik ette näha meetmed ilusa teelõigu säilitamiseks. Planeeritava päikesepargi ja tee vahele tuleb detailplaneeringus ette näha haljaspuhvri säilitamise kohustus.

Eelnevast tulenevalt vastab kavandatav tegevus kehtivale ühisplaneeringule ja vallavalitsus on seisukohal, et planeeritav päikesepark sobib piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Villu katastriüksuse osas on ehituskeeluvööndi piir 200 m kaugusel tavaliselt veepiirist. Uue koostamisel oleva Saaremaa valla üldplaneeringu koostamise raames on teostatud „Saaremaa valla üleujutusosalade uuring“ (R-Konsult OÜ TÕÕ nr. 2-7.4/2020, edaspidi üleujutusosalade uuring), mille alusel Villu katastriüksusele ulatub korduva üleujutusega ala. Üleujutuse ala piir ulatub maantee äärsest katastriüksuse piirist osaliselt ca 90 m kaugusele (vt lisa 1. planeeringuala asendiskeem). Ehitustegevuse kavandamisel tuleb arvestada lisaks ühisplaneeringule määratud ranna ehituskeeluvööndi piirile ka üleujutusosalade uuringu kohase üleujutusala piiriga ja ehitustegevust korduvalt üleujutatavale alale kavandada ei ole lubatud.

Planeeringualale ei ulatu veekaitsevöönd, kuna veeseaduse § 118 lõike 3 kohaselt veekaitsevööndi ulatuse arvestamise lähtejoon on ruumiandmete seaduse kohaselt Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir.

Riigiteelt mahasõidu osas tuleb teha koostööd Transpordiametiga ja arvestada Transpordiameti 10.02.2025 kirjas nr 7.2-2/25/937-2 toodud seisukohtadega, mille kohaselt olemasoleva mahasõidu laius ja pöörderaadiused on sobivad liiklemiseks sõiduautole, kuid mitte veoautodele/raskeveokitele ning seetõttu tuleb planeeringus näha ette riigitee ristumiskoha ümberehitamine enne planeeringualale päikesepargi rajamist ja päikeseelektri jaam tuleb kavandada tee kaitsevööndist väljapoole.

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 kaalutusotsuse 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.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 10.01.2025 kirjaga nr 5-2/6689-2, 07.03.2024 kirjaga nr 5-2/6689-3 ja 08.05.2025 kirjaga nr 5-2/2293-2.

Vallavalitsus on sõlminud 12. mail 2025. a lepingu nr 2-7.7/104-1 huvitatud isikutega 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 Mändjala külas Sihi ja Villu detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine päikesepargi rajamiseks ja katastriüksuste sihtotstarvete muutmise vajaduse määramine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Sihi ja Villu detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 2,6 ha vastavalt korralduse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale nr 2.
5. Korraldus jõustub teatavastegemisega.

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