



KORRALDUS

Kuressaare
{regNumber}

{adoptionDateTime} nr

Koigi-Väljakülas Väljaküla lauda II detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 26.05.2025 nr 5-2/3148-1) detailplaneeringu algatamiseks Koigi-Väljakülas Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0296) katastriüksusel ja kõrval asetseva Imavere külas Ülase (katastritunnus 55001:001:0797) katastriüksusel.

Esitatud taotluse kohaselt on algatatava detailplaneeringu eesmärgiks Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0296) ja Ülase (katastritunnus 55001:001:0797) katastriüksustele rajada täiendav noorloomalaut, poegimislaud ja laiendada olemasolevat veiselaut. Lisaks on soov rajada uus tahesõnnikuhoidla ja laiendada silohoidlat. Kokkuvõtvalt on algatatava detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine olemasoleva laudakompleksi laiendamiseks, sh noorloomalauda ja poegimislauda ehitamiseks ning olemasoleva veiselauda laiendamiseks, tahesõnnikuhoidla rajamiseks ja silohoidla laiendamiseks.

Detailplaneeringuala suurus on ca 11,6 ha ja hõlmab Koigi-Väljakülas Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0296, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 70% ja tootmismaa 30%, pindala 95038 m², *ülejäänud tekstiosas mõeldakse käesolevat katastriüksust, kui ei ole viidatud teisiti*) katastriüksust ja Imavere külas osa Ülase (katastritunnus 55001:001:0797, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 76447 m²) katastriüksusest.

Kuna osal Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0296) katastriüksusel on kehtiv Väljaküla lauda detailplaneering (kehtestatud 26.08.2008. a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 243), siis on algatatava detailplaneeringu nimetuseks Väljaküla lauda II detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Osad detailplaneeringualast on kehtiv Väljaküla lauda detailplaneering, mis hõlmab endas osa Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0296) katastriüksusest. Detailplaneering on ellu viidud. Väljaküla lauda detailplaneeringu eesmärk oli Väljaküla lauda maaüksusel rajatavale lüpsilaudale asukoha määramine, ehitusõiguse seadmine, kommunikatsioonide asukohtade määramine, maa sihtotstarbe muutmine tootmismaaks. Kehtiva detailplaneeringuga soovis arendaja Väljaküla lauda maaüksusel kavandatavate tegevuste tulemusena ehitada olemasoleva Väljaküla veisefarmi vastu vabale maa-alale tänapäevastele hügieeni-, loomapidamise- ja keskkonnanõuetele vastava uue vabapidamise lüpsilauda hoone, vedelsõnniku mahutid ja neid teenindavad abirajatised.

Uue detailplaneeringuga planeeritav ehitusõigus (sh tootmisvõimsus) ületab hetkel kehtivas Väljaküla lauda detailplaneeringus ette antud ja varasemalt keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) aruandes analüüsitud keskkonnamõjusid ning seetõttu on vajalik koostada uus detailplaneering.

Peale planeeringualal kehtiva Väljaküla lauda detailplaneeringu puuduvad planeeringuala lähiümbruses kehtivad detailplaneeringud.

Ehitisregistri (edaspidi *EHR*) kohaselt on Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0296) katastriüksusel hoonetena laut (EHR kood 120566551, ehitisealune pind 5356,0 m²) ja piimakarjafarm (EHR kood 120610644, ehitisealune pind 4552,6 m²), rajatistena asfaltplats (EHR kood 220610682, ehitisealune pind 3700,0 m²), sõnnikuhoidla (EHR kood 220610858, ehitisealune pind 2200,0 m²), silohoidla (EHR staatus kavandata, EHR kood 220810982, ehitisealune pind 2816,2 m²), silohoidla (EHR staatus püstitamisel, EHR kood 221262456, ehitisealune pind 966,6 m²), puistesöödahoidla (EHR staatus püstitamisel, EHR kood 221262462, ehitisealune pind 404,8 m²), tahkesõnnikuhoidla (EHR staatus püstitamisel, EHR kood 221262460, ehitisealune pind 1328,0 m²), puistesöödahoidla (EHR kood 221393105, ehitisealune pind 368,4 m²), silohoidla (EHR kood 221393034, ehitisealune pind 4341,0 m²) ja vedelsõnnikuhoidla (EHR kood 221352651, ehitisealune pind 2050,8 m²). Ülase (katastritunnus 55001:001:0797) katastriüksusel ehitised puuduvad.

Väljaküla veisefarmi koosseisu kuulub veel ka idapool asuv teine Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0295) katastriüksus, millel asuvad EHR kohaselt hoonetena laut (EHR kood 120257300, ehitisealune pind 1451,2 m²), heinaküün (EHR kood 120257301, ehitisealune pind 647,5 m²) ja pumbamaja (EHR kood 120257303, ehitisealune pind 20,7 m²), rajatistena sõnnikuhoidla (EHR kood 220263148, ehitisealune pind 1579,0 m²), Väljaküla lauda võrgu ümberehitus (EHR kood 220681007, ehitisealune pind 587,0 m²) ja tuletõrje veevõtukoht, sealhulgas hüdrant (EHR kood 900001069). Nimetatud katastriüksusele uusi ehitisi ei planeerita, seega ei ole seda hõlmatud ka detailplaneeringualasse.

Väljaküla laut katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 81 808 m² haritav maa, 5695 m² looduslik rohumaa, 7195 m² metsamaa ja 340 m² muu maa; Ülase katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 67851 m² haritav maa, 113 m² looduslik rohumaa, 7327 metsamaa ja 1156 m² muu maa, millest planeeringualale ulatuv osa on valdavalt haritav maa.

Planeeringuala piirneb lõunast Ülase (katastritunnus 55001:001:0797) ja Ülasemetsa (katastritunnus 55001:001:0798), edelast Heina (katastritunnus 55001:005:0347), läänest Ülase (katastritunnus 55001:001:0797), Reinu (katastritunnus 55001:005:0169) ja Raugu (katastritunnus 55001:005:0113), põhjast Laurikopli (katastritunnus 55001:005:0289) maatulundusmaadega, planeeringuala ääristab idast Väljaküla tee (katastritunnus 55001:005:0294) ja Salu-Väljaküla tee L2 (katastritunnus 55001:001:0872) transpordimaad, millest üle tee idas asuvad Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0295) tootmisküla ja Ero-Mardi (katastritunnus 55001:005:0073) maatulundusmaa katastriüksused.

Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Salu-Väljaküla teelt (tee nr 5500016). Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal Väljaküla laut katastriüksuse ulatuses veehaarde sanitaarkaitseala ja elektripaigaldise kaitsevööndid.

Keskkonnaportaali andmete kohaselt ei asu planeeringualal looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 4 lõikes 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte, alal ei paikne teadaolevalt loodusdirektiivi elupaigatüüpe, ega ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti.

Lähim tihedama asustustihedusega piirkond on Tagavere külas ca 1,2 km loodes ja Kareda külas ca 1 km kirdes, veidi enam hajali asetsevad Salu küla talud ca 900 m põhja suunas. Koigi-Väljaküla on asustatud pigem hõredamalt ja enam hajali.

B. Kehtiv üldplaneering

Detailplaneeringuala asub kehtiva Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009. a otsusega nr 13, edaspidi *üldplaneering*) kohaselt Väljaküla laut katastriüksuse osas reserveeritud tootmismaal ja Ülase katastriüksuse osas juhtotstarbeta alal. Ülase katastriüksuse osas on alale üldplaneeringuga määratud väärtuslik põllumaa.

Üldplaneeringu kohaselt reserveeritud tootmismaal katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga. Olemasolevatele ja reserveeritud tootmismaadele võib mitmekesisema arengu võimaldamiseks anda kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalotstarbe (võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud otstarvete kombinatsioonina). Elamualade läheduses võib arendada vaid sellist tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste sh ebameeldiv lõhn) väljaspool hoone piire. Liikluskorralduslike vahenditega ja juurdepääsude planeerimisel tuleb võimalusel vältida tootmismaadega seotud transpordi liikumist läbi elamu- ja puhkealade.

Üldplaneeringus toodud ruumilise arengu põhimõtte toodu kohaselt on vallas suhteliselt vähe ettevõtluse võimalusi, siis on oluline soodsa ettevõtluskliima olemasolu. Looduskeskkonna kvaliteedi tagamise kõrval on oluline ka väärtuslike kultuurmaastike ja loodusliku mitmekesisuse säilitamine. Visioonid sõnastavad, et kohalike keskustena soositakse Saikla ja Tagavere küla (*asub Koigi-Väljaküla kõrval*) arengut, seal on olemasolevad maa-alad äriks ja tootmiseks. Tootmismaid arendatakse eelkõige olemasolevatel endistel põllumajanduslikel ja teistel tootmismaadel nende laiendamisenä endistes kolhoosi tootmiskeskustes ja Tagavere dolomiidikarjääri alal, kasutades ja vajadusel laiendades olemasolevat infrastruktuuri.

Peatükk 2 üldplaneeringus sõnastab, et detailplaneeringu koostamise kohustuseta aladel on detailplaneeringu koostamise kohustus, kui soovitakse katastriüksuse sihtotstarbe muutmist tootmis- või laohoonete või tehnoehitise maaks. Käesoleval juhul soovitakse laiendada olemasolevat üldplaneeringu kohast tootmismaad, mida soovivad ka eelpool toodud ruumilise arengu põhimõtted.

Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete kirjelduse kohaselt on tootmismaa tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maa, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Eraldi on üldplaneeringus välja toodud olemasolevate tootmismaade nimekiri, mille hulgas on ka maa-alad Väljakülas (*nüüdne Koigi-Väljaküla*).

Üldplaneeringu peatükk 3.2.3. käsitleb tootmismaade maakasutus- ja ehitustingimusi:

1. Katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga.
2. Olemasolevatele ja reserveeritud tootmismaadele võib mitmekesisema arengu võimaldamiseks anda kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalfunktsiooni (võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina).
3. Olemasolevad tootmisalad tuleb korrastada, mittevajalikud ehitised lammutada. Enne nimetatud nõude täitmist uut ehitusõigust reeglina ei anta.
4. Arvestada Sotsiaalministri 04.03.2002.a. määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”, mis kehtestab müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamute ning ühiskasutusega hoonete sees ja nende hoonete välisterritooriumil ning mürataseme mõõtmise meetodid. Elamualade läheduses võib arendada vaid sellist tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste sh ebameeldiv lõhn) väljaspool hoone piire.
5. Liikluskorralduslike vahenditega ja juurdepääsude planeerimisel tuleb võimalusel vältida tootmismaadega seotud transpordi liikumist läbi elamu- ja puhkealade.
6. Tagada tuleb nõuetekohane sanitaarkaitse sh sadevete puhastamine tootmisterritooriumil.

7. Vajadusel teostada keskkonnamõju hindamine.

Põllu- ja metsamajandusmaa peatüki 3.2.7. maakasutustingimuste kohaselt tuleb väärtuslikud põllumaad hoida hoonestamata ja kasutuses põllumajandusliku maana.

Üldplaneeringu peatükk 5.1. nimetab väärtuslikuks maastikuks maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” on Orissaare vallas väärtuslike maastikena määratletud kokku 4 ala. Üldplaneeringuga haaratud alale jäävad täielikult Tagavere väärtuslik maastik, mis haarab Arju, Kuninguste, Tagavere, Imavere, Salu, Kareda ja Väljaküla külade maad, Orissaare väärtuslik maastik, mille puhul on täielikult haaratud Orissaare alevik. Üldplaneeringuga ei täpsustata väärtuslike maastike piire ega seata neil täiendavaid maakasutustingimusi, küll aga täpsustatakse nende sisemist struktuuri miljööväärtuslike hoonestusalade määratlemisega.

Väärtuslike põllumaade peatüki 5.2. kohaselt on kokkuleppeliselt Orissaare valla sisemaal määratud väärtuslikeks kõik põllumaad, millel on olemasolev või potentsiaalne põllumajandusliku kasutuse väärtus (st põllumaad, mis on oma viljakuse, pindala ja ligipääsetavuse poolest majanduslikult kõlbulikud põllumajandussaaduste tootmiseks).

Põllumajandusmaade majandamine on eeltingimus külamaastike ajalooliste, esteetiliste ja looduslike väärtuste säilimiseks. Väärtuslike põllumaade kaitse- ja kasutustingimused:

1. Väärtuslikke põllumaid ei hoonestata.
2. Kõrge viljelusväärtusega põllumaad tuleb võimalikult kasutuses hoida haritava maana.
3. Hoida maad avatuna (vältida võsa teket, niita), eriti maanteedega külgnevaid ja külade vahetus läheduses asuvaid põlde.
4. Vältida põldude struktuuri lihtsustamist, säilitada metsatukad, üksikud puud, kiviaiad ja vared.

C. Kaalutlused

Üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu koostamise kohustuseta aladel detailplaneeringu koostamise kohustus, kui soovitakse katastriüksuse sihtotstarbe muutmist tootmis- või laohoonete või tehnoehitise maaks. Käesoleval juhul soovitakse laiendada olemasolevat üldplaneeringu kohast tootmismaad osaliselt väärtuslikule põllumaale. Kogu planeeringuala (k.a. hetkel olemasolev tootmismaa) jääb lisaks väärtuslikule maastikule. Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb ka *PlanS* § 140 lõikest 7, kuna alal kehtib Väljaküla lauda detailplaneering ning detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes *PlanS*-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna Väljaküla laut katastriüksuse osas on planeeringualal reserveeritud tootmismaa juhtotstarve. Ülase katastriüksuse osas planeeringualale juhtotstarvet määratud ei ole, kuid olemasolevat tootmismaa juhtotstarvet soovitakse laiendada ka Ülase katastriüksuse planeeringualasse jäävas osas.

Planeeringuga soovitakse saada täiendavat ehitusõigust Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0296) katastriüksuse tootmismaale noorloomalauda ja silohoidla püstitamiseks ning olemasoleva veiselauda laiendamiseks.

Vastavalt algatamise eskiisile planeeritakse olemasolevat laudakompleksi laiendada ka kõrval lääne pool asuva Ülase katastriüksusele, kuhu tuleb kavandata poegimislauda ja tahesõnnikuhooldla (milledest mõlemad asetseksid osaliselt Väljaküla laut tootmismaal, kuid ka osaliselt Ülase

väärtusliku põllumaa alal). Lautade asukohtade kavandamisel on lähtutud loomapidamise tehnoloogiast ja logistikast, samuti põhimõttest, et söödaala ja sõnniku hoidmise ala asuksid eraldi.

Väljaküla veisefarmi koosseisu kuuluval teisel Väljaküla laut (katastritunnus 55001:005:0295) katastriüksusel, mis asub planeeringualast ida pool (üle avalikult kasutatava Salu-Väljaküla tee), asuvad erivajadustega loomade laut (perspektiivne karantiinilaut), tahesõnnikuhoidla, küün, silohoidla ja puurkaev. Nimetatud katastriüksusele uusi ehitisi ei planeerita. Huvitatud isiku sooviks on, et enamuse kompleksist asuks ühel pool Salu-Väljaküla teed. Teisele poole teed (ida poole) jääks esialgu erivajadustega loomade laut, perspektiivne karantiinilaut. Valdava osa veisefarmi tegevusest ühele poole avalikku teed viimine vähendaks Salu-Väljaküla tee kasutamise koormust ja hoiaks veisefarmi tegevuse kompaktsemana. Aktiivsem liiklus ja tegevuse jääksid Väljaküla laut ja osaliselt Ülase katastriüksustele.

Olemasolevaid Väljaküla laut ja Ülase katastriüksuseid ei jagata, vaid muudetakse olemasolevate katastriüksuste piire – osa Ülase katastriüksusest liidetakse Väljaküla laut katastriüksusega. Kuna Ülase ja Väljaküla laut katastriüksuste piirile planeeritavad ehitised oleksid piiratud juba olemasolevate veisefarmi hoonetega, siis käesoleval juhul on tegemist olemasoleva tootmismaa laiendamisega, mitte uue arendamisega.

Veisefarmi laiendus on kavandatud üldplaneeringuga juhtotstarbe osas määramata alale, kuid alale, mis on määratud väärtuslikuks põllumaaks. Planeeritava tegevuse puhul ei ole tegemist uue tootmiskompleksi arendamisega, vaid olemasoleva põllumajandusliku tootmiskompleksi laiendamisega. Väljaküla laut katastriüksuse suurus on 95 038 m², mis on üldplaneeringuga tervikuna määratud tootmismaa juhtotstarbega alaks (mille katastriüksuse sihtotstarve on käesoleval hetkel maatulundusmaa 70% ja tootmismaa 30%). Tootmismaa juhtotstarvet laiendatakse ca 2 ha lääne suunas juhtotstarbeta Ülase katastriüksusele (mille katastriüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100% ja kogupindala 76 447 m², millest ca 27% moodustaks tulevikus tootmismaa). Nii olemasolevate katastriüksuste kui ka moodustatava katastriüksuse valdav juhtotstarve ei muutu, kuna valdavalt jääb Ülase katastriüksuse juhtotstarve määramata.

Üldplaneeringu kohaselt väärtuslikke põllumaid ei hoonestata ja hoida kasutuses põllumajandusliku maana. Võib eeldada, et väärtuslikule põllumaale ehitamise välistamise tingimus on seatud eelkõige võimaldamaks põllumaade probleemivaba majandamist ka edaspidi, vältimaks võimalikke konflikte, mis on tingitud põllumajandusmaade majandamisega kaasneva häiriva mõju vahetusnaabrusesse rajatud elamutele. Käesoleval juhul on tegemist olemasoleva veisefarmi kompleksi vahetusse lähedusse kavandatava ehitustegevusega, kus on juba olemasoleva põllumajandusliku tootmisega seotud mõjud, sh teatud müra ja lõhn, ning vallavalitsus on seisukohal, et tootmismaa sihtotstarbeliste põllumajanduslike tootmishitiste kavandamine olemasoleva tootmismaa laiendamiseks väärtusliku põllumaa osas on lubatud ja põhjendatud. Ka Ülasele katastriüksusele määratud väärtuslik põllumaa jääb katastriüksuse lõikes valdavalt (ca 73% ulatuses) edasi põllumajanduslikku kasutusse.

Planeeritav laudakompleksi laienemine sobitub piirkonda, kuna seda toetab juba olemasolev laudakompleks ja infrastruktuur (nt teedevõrk, energiavarustuse olemasolu, kommunikatsioonid jms taristu). Tegu on igakülgsest loogilise asetuse ja jätkuga olemasolevale kompleksile.

Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, üksikud transpordimaad ja elumumaad. Planeeringuala piirneb veisefarmi enda katastriüksusega, hoonestamata maatulundusmaadega ja transpordimaaga. Lähim elamu on lähimast heiteallikast 255 m kaugusel (Lauri katastriüksusel asuv elumaja, katastritunnus 55001:001:1031). Planeeritavast hoonestusest asuvad lähimate katastriüksuste elamud: läänes ca 270 m Otsa (katastritunnus 55001:005:0110), läänes ca 340 Vessu (katastritunnus 55001:005:0308), läänes ca 370 m Reinu-Tõnise (katastritunnus 55001:005:0170), lõunas ca 340 m Ero-Antsu (katastritunnus 55001:005:0197), kirde ca 200 m Lauri (katastritunnus 55001:001:1031), kirdes ca 210 m Vana-Arsti (katastritunnus 71401:001:4121).

Eco Consult OÜ poolt 2025. a koostatud KSH eelhindangu kohaselt on lõhnahäiringu vastuvõtjateks elanikud. Arvutuslikult leiti, et vastuvõtja juures lõhnatundide 15% piirmäära ületamist eeldatavalt toimuma ei hakka, seda nii sõnniku kui ka digestaadi ladustamisel. Lõhna heite vähendamiseks jälgitakse ja arvestatakse sõnniku väljaveol, kui võimalik, ilmastikutingimustega. Laiendatava käitise asukoha eeliseks on kaugus tiheasustusaladest. Väljaküla veisefarmi lähim heiteallikas asub tihedama asustusega kirde ja põhja suunda (kuhu eeldatavalt põhiliselt tuuled farmi kohalt puhuvad) Tagavere, Salu ja Kareda külast rohkem kui 1,1 km kaugusel. Seega keskkonnamõjudest potentsiaalselt mõjutatava elanikkonna arv on väiksem. Väikseim distant käitise heiteallika ning Lauri katastriüksusel asuva elumaja (katastritunnus: 55001:001:1031) vahel on u 255 m. Kuna tegu on veisefarmi laiendamisega, mida juba kasutatakse põllumajandusliku tootmise eesmärgil, siis on ei ole ette näha olulist häiringu kasvu. Väljakujunenud kogukond on teadlik tootmiskompleksi olemasolust ja tegu ei ole uue ega põllumajanduslikust tootmisest erineva tootmise arendamisega.

Veisefarmi paiknemine nõrgalt kaitstud põhjaveega alal seab keskkonnakaitselisi piiranguid intensiivsele maaharimisele ja loomapidamisele, mis omakorda motiveerib keskkonnasäästlikumale tootmisele. Seega laiendatav veisefarm saab olema keskkonnasäästlik, peab vastama parimale võimalikule tehnikale ning farmis tekkivat sõnnikut saab omakorda kasutada ümbritsevate põldude viljakuse tõstmiseks

Üldplaneeringus toodu kohaselt on kokkuleppeliselt Orissaare valla sisemaal määratud väärtuslikeks kõik põllumaad, millel on olemasolev või potentsiaalne põllumajandusliku kasutuse väärtus. Põhjendatud on olemasoleva tootmismaa laiendamine just põllumajandusliku ettevõtluse arendamiseks, mis toetaks piirkonna arengut.

Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et planeeritava tegevuse asukoht on sobilik, kuna sobitub piirkonna olemasoleva maakasutusega ja olemasolevat juhtotstarvet ei laiendata oluliselt.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata *KeHJS* § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Küll aga võib kavandatav laienduse maht eeldatavasti ületada Vabariigi Valitsuse 29. augusti 2005. a määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu“ (edaspidi *määrus nr 224*) § 9 lõike 9¹ kohast künnist (400–600 piimalehma, 533–800 ammlehma või 800–1200 noorveist) ehk eelhindangu koostamine on vajalik. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhindang. Vallavalitsus on koostatud eelhindangu (korralduse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnoohtlike tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Lähtuvalt eeltoodust on vallavalitsus seisukohal, et Väljaküla lauda II detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vaja algtada KSH-d.

Saaremaa vald saatis vastavalt *KeHJS* § 33 lõikele 6 ja *PlanS* § 142 lõikele 6 ja § 81 lõikele 1 Keskkonnaametile (edaspidi *KeA*) ning Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (edaspidi *ReM*) 01.08.2025 kirjaga nr 5-24302-1 käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA on oma 22.08.2025 kirjas nr 6-2/25/15107-2 seisukohal, et varasema KSH raames on mõjusid juba hinnatud (topelt hindamist läbi ei viida) ning hetkel laiendatakse veisefarmi 601

lüpsilehmakohani mitte 601 koha võrra (noorloomakohti vähendatakse), vastab tegevuse laiendamine määruses sätestatule. KeA leiab, et menetletava Väljaküla lauda II 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 tõi välja tähelepaneku, et koostatud eelhinnangus on läbivalt kirjeldatud, et kogutud jäätmed antakse üle jäätmeluba/jäätmekäitlusluba omavale käitlejale. Kuivõrd jäätmete käitlemine võib lisaks jäätmeloale toimuda ka jäätmekäitleja registreeringu alusel, soovitatakse kasutada laiemat mõistet, milleks on keskkonnakaitse luba ning ettevõtte tuleb esitada KeA-le keskkonnakompleksloa (kehtiv luba nr: KKL/318330) muutmise taotlus, kuna juba on rajatud uus vedelsõnnikuhoidla, mis ei kajastu loas ja seejuures suurendatakse ka loomade arvu. Detailplaneeringut täiendati vastavalt KeA tähelepanekutele

ReM on oma 26.08.2025 kirjas nr 4.1-5/2107-1 seisukohal, et nõustub vallavalitsuse poolsete kaalutlustega. Detailplaneeringut käsitlevatest dokumentidest nähtub, et detailplaneeringuga kavandatavate ehitiste ehitamiseks muule maale alternatiivid puuduvad. ReM arvates on kavandatud lauakompleksi laiendamiseks optimaalseim lahendus ning on nõus detailplaneeringu algatamisega ning seda käsitlevates dokumentides toodud põhimõtetega.

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 18.06.2024 kirjaga nr 5-2/3148-2.

Vallavalitsus on sõlminud xx.11.2025 lepingu nr 2-7.7/168-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja, algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000) ning koostaja on Klotoid OÜ (klotoid@klotoid.ee, 453 3723).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil www.saaremaavald.ee ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

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 Koigi-Väljakülas Väljaküla lauda II detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine olemasoleva laudakompleksi laiendamiseks, sh noorloomalauda ja poegimislauda ehitamiseks ning olemasoleva veiselauda laiendamiseks, tahesõnnikuhoidla rajamiseks ja silohoidla laiendamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Väljaküla lauda II detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 11,6 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.

5. Mitte algetada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt korralduse lisale 3.
6. 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