



KORRALDUS

Kuressaare

23.09.2025 nr 2-3/947

Sikassaare külas Tiigi II detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 27.06.2025 nr 5-2/3777-1) detailplaneeringu algatamiseks Sikassaare külas Tiigi katastriüksusel (katastritunnus 27003:001:0360, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 37 341 m²). Planeeringuala suurus on ca 3,7 ha, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Tiigi II detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine laoplatsi ja tootmishoone rajamiseks. 06.08.2025 esitati täiendatud eskiislahendus, milles laohoone platsi ala kavandatakse kuni 49% ulatuses katastriüksusest, esialgu kavandati laoplatsi alaks suuremat ala.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub, ala on hoonestamata ja kaetud kõrghaljastusega. Maa-alal on kuivenduskraavid ja piirneb kirdest Kudjape peakraaviga. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on 35 914 m² metsamaa ja 1427 m² muu maa.

Planeeringuala piirneb hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Kuressaare metskond 741 (katastritunnus 43301:001:0033), Õie (katastritunnus 27003:001:0891), Otto (katastritunnus 27003:001:0893), Kase (katastritunnus 27003:001:0892) ja Kuressaare metskond 1098 (katastritunnus 27003:001:0963) katastriüksustega, hoonestamata tootmismaa sihtotstarbega Tootmisbaasi (katastritunnus 27003:001:0220) katastriüksusega ja munitsipaalomandis 21140 Kuressaare-Sikassaare tee katastriüksusega (katastritunnus 27003:001:0338).

Juurdepääs on tagatud Kuressaare-Sikassaare teelt varem projekteeritud (Riigitee nr 21140 Kuressaare-Sikassaare km 0-1,815 rekonstrueerimise põhiprojekt, Reaalprojekt töö nr P22061, 2024) mahasõidu kaudu, mida käesolevaks hetkeks välja ehitatud ei ole.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, Kudjape peakraavist tulenev veekaitsevöönd ja sundvaldusega alad.

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*). Vastavalt ühisplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala haljasmaa juhtotstarbega alal. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 4.3 kohaselt on haljasmaa juhtotstarve antud nii aktiivsest kasutusest väljas olevale haljasmaale linna administratiivpiirides kui ka maatulundusmaale valla

territooriumil. Eeldatud on, et alade kasutamine põhineb väljakujunenud väärtustel – põllumaad haritakse põllumaana, metsamaadel majandatakse metsa, rannakarjamaad ja niidud on elementaarse hoolduse all ka edaspidi, võimaldades igameheõiguse kohaselt avalikku kasutust. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on üldplaneeringu mõistes hajaasustusmaa. Lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Hajaasustuses antakse 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 kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Ehitusõigust hoonete rajamiseks saab taotleda vaid katastriüksusele, millele on ehitusloa väljastamise hetkel tagatud alaline juurdepääsutee avalikult kasutatavalt teelt.

Planeeringualale kavandatakse koostatava detailplaneeringuga laoplatsti ja tootmishoone ehitamist, mis tingib tootmismaa sihtotstarbe määramise vajaduse. Tootmismaa sihtotstarve on lubatud ettevõtlusala juhtotstarbega alal. Ettevõtlusala juhtotstarbe all mõistetakse ühisplaneeringus keskkonda mittehäirivate tööstusettevõtete ja ladude, kuid ka äri- ja teenindusettevõtete maad, sh Mõisaküla põllumajandustootmisala. Lubatud katastriüksuse sihtotstarbed on ärimaa ja tootmismaa ning tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga ettenähtud ettevõtlusalale seatakse detailplaneeringuga.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse laoplatsti ja tootmishoone ehitamist, mis tingib katastriüksusele tootmismaa sihtotstarbe määramise vajaduse. Hoone ja laoplati on kavandatud ühisplaneeringuga määratud haljasmaa juhtotstarbega alale, kuhu ei ole tootmismaa sihtotstarvet määrata lubatud.

Tootmishoone püstitamist on ühisplaneeringus käsitletud ettevõtlusala juhtotstarbe all, mistõttu võetakse arvesse ettevõtlusala juhtotstarbe tingimused, mille kohaselt tingimused tootmishoone püstitamiseks ühisplaneeringuga seatakse detailplaneeringuga. Seega detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisest (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul.

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 ilmingimata, 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.

Ühisplaneeringus ei ole välja toodud, mis on maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine ühisplaneeringu tähenduses. Kuna detailplaneeringuga kavandatav hoonestusala ja laoplatsti ala (ca 49%) ei ole katastriüksusel asuvast haljasmaa juhtotstarbega alast valdav (üle 51%), siis ei ole tegemist maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ega ühisplaneeringu põhilahenduse muutmisega. Eelnevast tulenevalt on võimalik planeeritavat tegevust detailplaneeringu kaudu kaaluda.

Planeeringuala ei asu ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku alal, inventeeritud vääriselupaiga alal ega toetuskõlbulikul põllumaal. Piirkonna katastriüksuste sihtotstarbed on valdavalt maatulundusmaad, kuid läheduses asub ka elamumaid, tootmismaid ja ärimaid. Katastriüksus piirneb tootmismaa sihtotstarbega katastriüksusega, millel asub laoplatz. Planeeringuala piirneb avaliku teega. Planeeringuala asub Kuressaare linna piirist 500 m kaugusel ja ettevõtlusala juhtotstarbega alad asuvad planeeringualast ca 300 m kaugusel edelas ja ca 500 m kaugusel kirdes. Lähimad eluhoonetega hoonestatud kinnistute õuealad asuvad planeeringuga kavandatud hoonestusalast ca 190 ja 210 m kaugusel. Koostamisel olevas Saaremaa valla üldplaneeringus on planeeringualale kavandatud äri- ja tootmise maa-ala.

Eelnevast tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et planeeritav tootmisotstarbeline hoonestus ja maakasutus laoplatšina sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning planeeritav tegevus vastab kehtivale ühisplaneeringule.

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.

Detailplaneeringu algatamise tähtaega on pikendatud 24.07.2025 kirjaga nr 5-2/3777-2.

Vallavalitsus on sõlminud huvitatud isikuga 22. septembril 2025. a lepingu nr 2-7.7/201-1 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 Sikassaare külas Tiigi II detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine laoplatzi ja tootmishoone rajamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Tiigi II detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 3,7 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