



KORRALDUS

Kuressaare

23.09.2025 nr 2-3/948

Laadla külas Vanavalla detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 28.08.2025 nr 5-2/4694-1) detailplaneeringu algatamiseks Laadla külas osal Vanavalla katastriüksusel (katastritunnus 80701:001:0792, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 12 648 m²). Praeguseks on Saaremaa Vallavalitsuse 16. septembri 2025. a korralduse nr 2-3/926 alusel Vanavalla katastriüksus jagatud kaheks katastriüksuseks ja maakorraldustoiming on pooleli. Planeeringuala suurus on ca 0,37 ha ja hõlmab moodustatavat Vanavalla katastriüksust, planeeringuala on toodud korralduse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Vanavalla detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks Vanavalla katastriüksusele ehitusõiguse määramine päästekomando hoone ehitamiseks, katastriüksuse sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, krundi 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.

A. Olemasolev olukord

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering ja ala on hoonestamata. Planeeringuala põhjapoolset osa läbib avalikuks kasutuseks seatud Vana-Torgu – Türju tee ja katastriüksus piirneb avaliku Vana-Torgu – Laadla teega. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on peamiselt looduslik rohumaa.

Planeeringuala piirneb hoonestatud elamumaa sihtotstarbega Pärnamäe (katastritunnus 80701:003:0419) ja Ristini (katastritunnus 80701:001:0168) katastriüksustega, hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega Pihla (katastritunnus 80701:001:0095) katastriüksusega ja munitsipaalomandis 8070013 Vana-Torgu - Laadla tee katastriüksusega (katastritunnus 71401:001:1748).

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd ja avalikult kasutatava tee kaitsevöönd. Vastavalt Eesti looduse infosüsteemi andmetele asub planeeringuala Natura elupaigal aas-rebasesaba ja ürt-punanupuga niidud (6510), kuid tegemist ei ole tegemist kaitstava loodusobjektiga looduskaitseaduse § 4 mõistes. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised.

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeringualal kehtib Torgu valla sisemaa osaüldplaneering (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 18. septembri 2009. a otsusega nr 1-1/25, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala reserveeritud puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega alal ning tegemist on maa-alaga Laadla külas, kus asus II maailmasõjas langenute mälestussammas. Vanavalla katastriüksus oli üldplaneeringus munitsipaalomandisse taotletavate maa-alade nimekirjas.

Üldplaneeringu kohaselt puhke- ja virgestusmaana nähakse eelkõige avalikus kasutuses olevat maad. Puhke- ja virgestusmaad kirjeldatakse kui heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatisi (puhke-, spordi- ja kogunemisrajatisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms.

Üldplaneeringuga määratakse juhtotstarvetele maakasutus- ja ehitustingimused ning alused detailplaneeringute koostamiseks, kuid puhke- ja virgestusmaana juhtotstarbe osas maakasutus- ja ehitustingimused puuduvad. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on maakasutuse juhtfunktsioon osaüldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav sihtotstarve, mis määrab ära edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Planeeringualale kavandatakse koostatava detailplaneeringuga tootmismaa sihtotstarbe määramist vabatahtlike päästjate hoone ehitamiseks. Üldplaneeringuga tootmismaa arendamiseks kindlaid maa-alasid ei reserveerita. Tootmismaa on lubatud kõikjal, kus seda ei välista kehtivatest õigusaktidest või koostatavast planeeringust tulenevad piirangud. Olemasolevate või reserveeritavate elamu-, puhke- ja virgestusmaade ning üldkasutatavate hoonete vahetusse lähedusse võib lubada tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste, ebameeldiva lõhna emissioon) väljaspool hoone piire (pms käsitöö). Tootmismaal katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga.

C. Kaalutlused

Detailplaneeringuga kavandatakse osale reserveeritud puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega alale vabatahtlike päästjate tarbeks hoone ehitamist. Maakatastriseaduse 18¹ lõike 3 kohaselt vastab tegevus tootmismaa sihtotstarbele. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb planeerimisest (edaspidi *PlanS*) § 125 lõikest 2, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt määratakse tootmismaal ehitusõigus detailplaneeringuga.

Kuna maakasutuse juhtfunktsioon on üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav (vähemalt 51%) sihtotstarve, siis on võimalik kaaluda üldplaneeringust erinevat maa-ala kasutust kuni 49% ulatuses. Üldplaneeringuga tootmismaa arendamiseks kindlaid maa-alasid ei ole reserveeritud. Reserveeritud puhke- ja virgestusmaa juhtotstarvet nähakse ette eelkõige avalikuks kasutuseks oleva maana. Oma olemuselt on vabatahtlike päästjate hoone ja sellega seondud tegevus suunatud samuti avalikkusele ja sobitub puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega ala vahetusse lähedusse. Küll aga on praeguseks ala kasutus puhke- ja virgestusmaana muutunud inimeste poolt oluliselt väiksemaks, kuna alalt on likvideeritud mälestussammas.

Planeeringuala lähipiirkonnas on valdavalt hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused, kuid planeeringuala piirneb ka elamutega hoonestatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksustega. Kavandatava hoone puhul on tegemist vabatahtlike päästjate tarbeks ehitatava hoonega, kus tootmisega ei tegeleta. Hoonesse on kavandatud garaaž päästeautodele ja olmeruumid. Vallavalitsus on seisukohal, et vabatahtlike päästjate tarbeks ehitatava hoonega ei kaasne negatiivset mõju ümbruskonnale ja kavandatav tegevus sobitub piirkonna maakasutusega.

PlanS § 142 lõike 1 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega ala on määratud piirkonnas üksnes Vanavalla katastriüksusele. Kuna kavandatav tootmismaa sihtotstarbega ala moodustab praegusest Vanavalla katastriüksusest, mis on ühtlasi kogu ulatuses puhke- ja virgestusmaa juhtotstarbega, ca 1/3 ehk alla 50%, siis ei ole tegemist valdava maakasutuse muudatusega PlanS § 142 lõike 1 mõistes ja detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas.

Eelnevast tulenevalt on vallavalitsus seisukohal, et planeeritav tegevus on kooskõlas ühisplaneeringu juhtotstarbe tingimustega ja hoonestus sobib piirkonda arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust.

Kuna planeeringualale ulatub avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, siis küsitakse Transpordiametilt lähteseisukohti, millega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada.

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. Algatatav detailplaneering ei kuulu KeHJS § 33 lõikes 1 nimetatud strateegiliste planeerimisdokumentide hulka, mille puhul on keskkonnamõju strateegiline hindamine kohustuslik. Alal asuvad küll Natura elupaigad, kuid need ei kuulu Natura 2000 alade võrgustikku ega riigisiseselt looduskaitse alla. Samuti ei kuulu kavandatav 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 kaalumine 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.

Vallavalitsus on sõlminud huvitatud isikuga 22. septembril 2025. a lepingu nr 2-7.7/204-1 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 Laadla külas Vanavalla detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine vabatahtlike päästjate hoone ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Vanavalla detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,37 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