



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

Raugu külas Tammeääre katastriüksuse detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 02.10.2025 nr 5-2/5436-1) Raugu külas Tammeääre katastriüksuse detailplaneeringu osaliseks kehtetuks tunnistamiseks Männi (katastritunnus 55001:001:0514) ja Tüve (katastritunnus 55001:001:0512) katastriüksuste osas. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise taotlus tehti kahe katastriüksuse osas, kuid järgnevalt on välja toodud asjaolud, mistõttu on põhjendatud terve detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine.

Tammeääre katastriüksuse detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*) kehtestati Orissaare Vallavolikogu 14. augusti 2007. a otsusega nr 156. Planeeringuala hõlmab Raugu külas Tammeserva (katastritunnus 55001:001:0480, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10488 m²), Kuuse (katastritunnus 55001:001:0510, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 11610 m²), Ladva (katastritunnus 55001:001:0511, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10297 m²), Männi (katastritunnus 55001:001:0514, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 12704 m²), Tüve (katastritunnus 55001:001:0512, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 10036 m²) ja Juure (katastritunnus 55001:001:0513, katastriüksuse sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 17636 m²) katastriüksuseid. Planeeringuala suurus on ca 7,3 ha.

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuste jagamine ehitusõigusega kruntideks pereelamute tarbeks, katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse ja hoonestustingimuste määramine, juurdepääsuteede ja tehovõrkude lahendamine. Detailplaneeringuga on ette nähtud 6 pereelamukrunti nii, et krundid avanevad hoonestuse peafassaadidega uuele teele. Igale krundile on lubatud ehitada 1 elamu ja 1 abihoone maksimaalse ehitusaluse pinnaga kokku 200 m². Detailplaneeringu tingimuste kohaselt on väljaspool õueala keelatud lageraie.

Detailplaneeringut ei ole tervikuna ellu viidud, teostatud on planeeringujärgne kruntimine, kuid hoonestatud on vaid Juure katastriüksus. Ehitisregistri (edaspidi *ehr*) andmete kohaselt on Juure katastriüksusel abihoone (ehr kood 120853347, ehitisealune pind 31,8 m²) ja rajatisena puurkaev (ehr kood 221333342), Tammeserva, Ladva, Männi ja Tüve katastriüksustel on rajatisena ELA092 (Orissaare - Tagavere - Leisi - Karja) mikrorustikus fiiberoptiline sidekaabel (ehr kood 220840484).

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on katastriüksustel järgnevad kitsendused: Tammeserva katastriüksusel vääriselupaik, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, II ja III kategooria kaitsealused liigid, Kuuse katastriüksusel vääriselupaikad ja II kategooria kaitsealune liik, Ladva katastriüksusel vääriselupaik, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, II ja III kategooria kaitsealused liigid, Männi katastriüksusel vääriselupaikad, II ja III kategooria kaitsealused liigis, Tüve katastriüksusel avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, II ja III kategooria kaitsealused liigid, Juure katastriüksusel geodeetilise märgi kaitsevöönd, vääriselupaik, elektripaigaldise kaitsevöönd, puurkaevu hooldusala, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, II ja III kategooria kaitsealused liigid.

Esitatud taotluse kohaselt kuuluvad Männi ja Tüve katastriüksused samale omanikule, kes soovib eelnimetatud katastriüksused liita üheks terviklikuks katastriüksuseks, kuna katastriüksuste kasutus on ühine ja piiriülene (nii Männi, Tüve kui ka Juure katastriüksuste osas) ning Männi ja Tüve katastriüksuste osas ei ole alustatud detailplaneeringu elluviimist. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 126 lõige 6 sätestab, et kui detailplaneeringus on krunt määratud, on see katastriüksuse moodustamise alus. Kuna kehtiv detailplaneering katastriüksuste liitmist ette ei näe, siis kehtiva detailplaneeringu kohaselt Männi ja Tüve katastriüksuste liitmine võimalik ei ole.

Planeeringualal kehtib Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu kaardile asuvad Männi ja Tüve katastriüksustel vääriselupaik ja roheline võrgustik. Üldplaneeringu seletuskirja vääriselupaikade peatükk 6.2.2 sõnastab, et vääriselupaikadena käsitletakse planeeringus: vanad loodusmetsad ja laialehelised metsad; lühikirjelduses esitatuna: Hindu küla loometsad, asuvad Tamme, Tammeääre ja RMK maadel, kastiloo kasvutüüp (*täpsustus: detailplaneeringuala asub Hindu ja Raugu küla piiril*).

Üldplaneeringu seletuskirja roheline võrgustiku peatükk 6.2.5 toob välja, et roheline võrgustik on planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade, sh NATURA 2000 alade võrgustikku, ühendades neid metsade ja soode, samuti looduslikus seisus olevate ribastruktuuride ja astmelaudade kaudu üksteisega.

Vastavalt üldplaneeringule on ehitamise printsiibid hajaasustusega alal: elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine, uute elamute ehitamisel tuleks võimaluse korral eelistada ajaloolisi talukohti ning soovitatav on arvestada vanade kinnistute piiridega. Kui planeeritav ehitus või grupiline ehitus on erinev ajaloolisest, siis tuleb seda teha detailplaneeringu kaudu. Üldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal on elamute ehitustingimustena määratud järgnevad punktid: minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m²; minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel; edaspidi vältida selliste olukordade teket; maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3; hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast; hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m²; piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m; järgida eesti talurahva arhitektuuri.

Vastavalt üldplaneeringule võib maatulundusmaale ilma detailplaneeringuta ehitada ühe elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet. Maatulundusmaad peab saama kasutada maast tulu saamise eesmärgil (põllundus, turismitalud, metsandus). Elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%. Üldplaneeringu peatükis 9.1 on toodud, et kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m, kui selle osaüldplaneeringuga või valla ehitusmäärusega pole määratud teisiti.

Tammeääre katastriüksuse detailplaneeringuala ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis, kuid piirneb põhjast püsielupaigaga. Eesti Looduse Infosüsteemi (edaspidi *EELIS*) andmete kohaselt on planeeringuala valdavalt kaetud II kategooria kaitsealuste taimede ja osaliselt III kaitsekategooria kaitsealuste taimedega. Taimeliigid on alal inventeeritud pärast detailplaneeringu kehtestamist, seega planeeringu koostamise ja menetluse ajal see info teada ei olnud ega ole sellega arvestatud. Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) kohaselt rakendub piiritlemata (antud juhul püsielupaiga koosseisu arvamata) II ja III kategooria kaitsealuste liikide elupaikades isendi kaitse. LKS § 55 lõike 7 kohaselt on II kaitsekategooria taimede ja seente kahjustamine, sealhulgas korjamine ja hävitamine, keelatud. LKS § 55 lõike 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Planeeringuala kattumine kaitsealuste taimeliikide elupaikadega tähendab, et ehitustegevus või mistahes muu tegevus on alal lubatud ainult juhul, kui selle käigus ei kahjustata kaitsealuste liikide isendeid ja nende elupaika. LKS § 14 lõike 1 alusel Keskkonnaameti (edaspidi

KeA) kooskõlastust nendel katastriüksustel ehitustegevuse teostamiseks (lubade väljastamiseks) vaja ei ole. Sellest hoolimata peab tegevus olema kooskõlas LKS põhimõtetega.

KeA on oma 20.03.2023 kirjas nr 6-2/23/4479-2 toonud, et *Tammeääre detailplaneeringu alal on vajalik teostada täpsustav inventuur liikide leviku kohta. See annab vastuse, kas ja millises ulatuses on detailplaneeringu lahenduse realiseerimine võimalik. Kaitsealuste liikide tegelikus kasvukohas on igasugune ehitustegevus välistatud. Hetkel vastav teave puudub.*

Lisaks on KeA oma hilisemas 23.09.2024 kirjas nr 6-2/24/18523-2: seisukohal, et enne kaitsealuste taimeliikide inventuuri tulemuste selgumist ei ole võimalik lubada ehitustegevust, sh teede ehitamist Tammeserva, Kuuse, Ladva ja Tüve katastriüksustel ning Tammeääre detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevust ei ole võimalik täies ulatuses ellu viia järgmistel põhjustel:

1. detailplaneeringuga kavandatud ehitusalad (hoonestusalad) Tammeserva, Kuuse, Ladva ja Tüve katastriüksustel jäävad kogu ulatuses ning Männi katastriüksusele kavandatud hoonestusala osaliselt II kaitsekategooria taimeliikide elupaikadesse, mille kahjustamine on LKS § 55 lõikest 7 tulenevalt keelatud;
2. planeeringu kohaselt on ka väljapoole ehitusalasid, st planeeringus näidatud ehituskeelualale lubatud ehitada rajatisi, sh hoonete väljaulatuvaid osasid õhus ja maapinnal nagu trepp, terrass jms.;
3. kaitsealuste liikide elupaikades on planeeringuga kavandatud pinnastee rekonstrueerimine 3,5 m laiuse kruuskattega teeks (teemaa laiusega 6 m) ning uue kruusatee ehitus, mis kahjustab kaitsealuste liikide elupaiku;
4. detailplaneeringuga kavandatud ehitusõigust on võimalik realiseerida ainult Juure ja Männi katastriüksustel ning tingimusel, et Männi katastriüksuse juurdepääs rajatakse ida poolt;
5. detailplaneeringus on öeldud, et keelatud on lageraie väljaspool õueala, mis tähendab, et planeeringulahendus ei taga kogu alal kõrghaljastuse säilimist, kuid planeeringualal kasvavad kaitsealused taimeliigid eelistavad poolvarjulist elupaika, mistõttu on nendele liikidele sobivate elutingimuste säilimiseks vajalik säilitada kõik I rinde puud ning valdav osa II rinde puudest ja järelekasvust. Samuti ei ole lubatud täielikult eemaldada alal olevat põõsarinnet. Enne kaitsealuste taimeliikide inventuuri tulemuste selgumist ei ole võimalik lubada ehitustegevust, sh teede ehitamist Tammeserva, Kuuse, Ladva ja Tüve katastriüksustel. Männi ja Juure katastriüksustel on Tammeääre detailplaneeringut võimalik realiseerida tingimusel, et tegevuse käigus ei kahjustata II kaitsekategooria taimeliikide elupaiku, st ehitustegevus kavandatakse väljapoole EELIS kantud kaitsealuste liikide elupaiga piire.

Vallavalitsusele teadaolevalt on eelnimetatud KeA seisukoha järgselt alal toimunud suures osas lageraie. KeA on oma 06.08.2025 kirjas nr 7-9/25/14310-2 välja toonud, et Männi ja Tüve katastriüksustele on EELIS kohaselt registreeritud II kaitsekategooria taimeliikide kasvukohad. Seoses ulatusliku lageraiega Tammeääre detailplaneeringualal teostas KeA 26.07.2025 kohapealse paikvaatluse ja tuvastas II kaitsekategooria taimeliikide isendeid täiendavalt ka Männi katastriüksusel ning leiti ka III kaitsekategooria taimeliigi isendid. Selles asukohas varasemalt kaitsealuste liikide isendeid ei ole tuvastatud.

Lähtudes LKS § 55 lõigetest 7 ja 8 on KeA üle Männi ja Tüve kinnistu kulgeva juurdepääsu osas seisukohal, et kasutada on lubatud ainult juurdepääsuteed Männi kinnistul (idapiiri lähedal), mis on tekkinud metsamaterjali väljaveo käigus ning juurdepääsuteel on keelatud täiendavad ehituse- ja pinnasetööd (pinnastee laiendus, kändude juurimine, kivide ümberpaigutamine, katendi paigutamine jms). Selline juurdepääsutee lahendus on vastuolus alal kehtiva detailplaneeringuga.

Vallavalitsus on oma 13.10.2025 kirjas nr 5-2/5678-1 palunud KeA seisukohta ka Tammeserva, Kuuse ja Ladva kruntide osas detailplaneeringu elluviimise võimalikkuse kohta. KeA on oma 04.11.2025 nr 6-2/25/19693-2 kirjas seisukohal, et arvestades planeeringu lahendust, kaitsealuste liikide hajusat esinemist kogu planeeringualal ja LKS kohast isendikaitset, ei ole Tammeääre detailplaneeringu elluviimine Tammeserva, Kuuse ja Ladva katastriüksustel võimalik, seega

tehakse ettepaneku tunnistada Tammeääre detailplaneering ka nende katastriüksuste osas kehtetuks.

Tüve katastriüksusele planeeritakse abihoonet, mida ei saa ehitada detailplaneeringus näidatud hoonestusalale, kuna seal on inventeeritud kaitsealuseid taimi. Väljaspool hoonestusala, kus puuduvad kaitsealused taimed, ei ole võimalik detailplaneeringu kohaselt ehitada, kuna sinna on määratud ehituskeeluala, kuhu ei saa püstitada maapealsed hooneid. Vastavalt detailplaneeringule on ehituskeelualale lubatud rajada rajatisi (tehnovõrgud). Hoonete väljaulatuvad osad õhus ja suletud netopinna osad maapinnal (nt trepp) võivad normatiive järgides ehituskeelualal asuda. Ehituskeeluala oli tingitud detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud maantee kaitsevööndi lausest (50 m), mis käesoleval hetkel on väiksem (30 m) ehk siis planeeritav abihoone ei asuks enam maantee kaitsevööndis.

Detailplaneeringuala ei asu detailplaneeringu koostamise kohustusega alal ja elamute ja abihoonete ehitamine ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega juht. Detailplaneering on üle 18 a tagasi kehtestatud eelkõige kruntimise ja juurdepääsutee määramise eesmärgil ning planeeritud krundid on ka moodustatud. Ehitusõiguse realiseerimine detailplaneeringus etteantud viisil (hoonestusalade asukohad, haljastus, ligipääsuteed) ei ole enam käesoleval ajatulenevalt kaitsealuste liikide levikust võimalik. Lisaks on detailplaneeringu ehituskeelualad näidatud suurematena hetkel kehtivatest seadustest, planeeringualal on suuresti teostatud lageraie, mis pärsib privaatsuse ja müra eesmärgil kõrghaljastuse nõudmise võimalikkust, detailplaneeringus näidatud ligipääsuteede rajamine ei ole võimalik kaitsealuste taimeliikide olemasolust tingituna, mida detailplaneeringu kehtestamise ajal veel inventeeritud ei olnud. Seega ei ole detailplaneeringut võimalik kehtival viisil enam ellu viia ning tuleb tervikuna kehtetuks tunnistada.

Tammeserva, Kuuse, Ladvä, Männi, Tüve ja Juure katastriüksuste osas saab ehitusõiguse andmist kaaluda koostöös KeA-ga lähtuvalt kaitsealuste taimeliikide levikust ning arvestades kehtivate seaduste, üldplaneeringute ja kitsendustega.

PlanS § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering, lähtudes PlanS-is detailplaneeringu koostamisele ettenähtud nõuetest. Samas on PlanS § 125 lõike 1 kohaselt detailplaneeringu koostamine nõutav üldjuhul üksnes täiendava ehitusõiguse saamiseks. Käesoleval juhul soovitakse katastriüksuste liitmist, mis ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevus. Soovitakse küll abihoonet, kuid alas, kus tegelikkuses detailplaneeringu koostamine ei ole vajalik. Haldusmenetluse seaduse § 5 lõike 2 kohaselt viiakse haldusmenetlus läbi eesmärgipäraselt ja efektiivselt, samuti võimalikult lihtsalt ja kiirelt, vältides üleliigseid kulusi ja ebameeldivusi isikutele. Tegemist on haldusmenetluse printsiibiga, millest lähtuvalt tuleb võimaluse korral eelistada lihtsat ja asjaosalistele vähemkoormavat menetlusviisi. Olukorras, kus aeganõudvam ja kulukam menetlusviis ei võimaldaks ettenähtavalt saavutada kvaliteetsemat tulemust ega tagaks puudutatud isikute huvidele tõhusamat kaitset, ei ole selle kohaldamine põhjendatud. Saaremaa Vallavolikogu on seisukohal, et käesoleval juhul uue detailplaneeringu koostamine ei ole proportsionaalne vahend eesmärgi saavutamiseks ja uue detailplaneeringu koostamine katastriüksuste liitmiseks ei ole põhjendatud. Uue detailplaneeringu koostamine ei ole põhjendatud ka asjaolust, et valdav osa planeeringualast on kaetud kaitsealuste taimeliikidega, mis suuresti piiravad võimalikku ehitusõiguse määramist.

PlanS § 140 lõike 1 punkti 2 kohaselt võib detailplaneeringu kehtetuks tunnistada, kui planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda. Praegusel juhul on Männi ja Tüve katastriüksuste omanik avaldanud soovi detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseks. Vallavalitsus aga leiab, et põhjendatud on kogu detailplaneeringuala kehtetuks tunnistamine, kuna kehtiva detailplaneeringu kohast lahendust ei ole võimalik ellu viia tulenevalt kaitsealuste taimeliikide levikust alal. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise kaalumisel on arvestatud olemasolevat olukorda, kehtiva detailplaneeringu ja üldplaneeringu tingimusi, kavandatavat tegevust ning kaalutud on uue detailplaneeringu koostamise vajalikkust.

Tegevus vastab üldplaneeringule ja kuna kavandatava tegevuse (katastriüksuste liitmine ja abihoone ehitamine) puhul ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega tegevusega, siis ei näe kohaliku omavalitsuse üksus praegusel juhul vajadust kehtiva detailplaneeringu nõuetest kinnipidamiseks, mistõttu on võimalik detailplaneering kehtetuks tunnistada.

Pärast detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist toimub ülalnimetatud alal maakasutus ja ehitustegevus vastavalt kehtivatele seadustele ja kehtiva üldplaneeringu tingimustele, arvestades ehitusseadustiku § 26 lõike 3 punkti 1 alusel piirkonnas väljakujunenud keskkonda ja piirkonna hoonestuslaadi. Üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist detailplaneeringu koostamise kohustusega alaga.

PlanS § 140 lõike 3 kohaselt tuleb detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise otsuse eelnõu esitada kooskõlastamiseks PlanS § 127 lõikes 1 nimetatud asutustele ja arvamuse andmiseks PlanS § 127 lõikes 2 nimetatud isikutele ja asutustele.

Otsuse eelnõu saadeti planeeringualal asuvate katastriüksuste omanikele, piirinaabritele, KeA-le ja Maa- ja Ruumiametile arvamuse andmiseks **xx.11.2025** kirjaga nr **xx**. Kirjas määratud tähtjaks **arvamusi ei esitatud/esitati järgmised arvamused**.

Otsuse eelnõu saadeti kooskõlastamiseks Päästeametile ja Transpordiametile **xx.11.2025** kirjaga nr **xx**. Eelnõu on kooskõlastanud Päästeamet **xx.11.2025** kirjaga nr **xx** ja Transpordiamet **xx.11.2025** kirjaga nr **xx**.

Haldusorganipoolne haldusakti kehtetuks tunnistamine toimub kaalutlusõiguse alusel. Haldusmenetluse seaduse § 64 lõike 3 kohaselt tuleb kaalutlusõiguse teostamisel arvestada haldusakti andmise ja haldusakti kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikule, haldusakti andmise menetluse põhjalikkust, haldusakti kehtetuks tunnistamise põhjuste olulisust ning nende seost isiku osalemisega haldusakti andmise menetluses ja isiku muu tegevusega, haldusakti andmisest möödunud aega ning muid tähtsust omavaid asjaolusid. Kaalutlusõiguse teostamisel on arvestatud kõiki olulisi asjaolusid ja huve ning kaalumine on toimunud ratsionaalselt, arvestades kehtetuks tunnistamise tagajärgi isikutele, keda detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine võib puudutada. Arvestades kinnistu omaniku sooviavaldust, tutvunud materjalide ja menetlustoimingutega, kaalunud põhjendusi ja tagajärgi, leiab Saaremaa Vallavolikogu, et detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei riiva naaberkinnistute omanike ja huvitatud isikute õigusi ja huve ega kahjusta avalikke huve. Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei kitsenda kinnistu omanike ega naaberkinnistute omanike seniseid kinnistu kasutamistingimusi.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamine ei ole vastuolus kehtivate seaduste ja muude normidega, kehtivate detailplaneeringute asjakohasuse üle otsustamine on kohaliku omavalitsuse üksuse ülesanne.

Lähtudes eeltoodust ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 140 lõike 6 ning kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 22 lõike 1 punkti 33, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Tunnistada Orissaare Vallavolikogu 14. augusti 2007. a otsusega nr 156 kehtestatud Raugu külas Tammeääre katastriüksuse detailplaneering kehtetuks (asendiskeem lisatud).
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Otsust on võimalik vaidlustada 30 päeva jooksul teatavakstegemisest, esitades vaide Saaremaa Vallavolikogule haldusmenetluse seaduses sätestatud korras või kaebuse halduskohtule halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi

volikogu esimees