



Kuressaare  
{regNumber}

{adoptionDateTime} nr

### **Laugu külas Merela detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 18.01.2024 nr 5-2/298-1) detailplaneeringu algatamiseks Laugu külas Merela katastriüksusel.

Planeeringuala suurus on ca 1,4 ha ja hõlmab Merela (katastritunnus 40301:003:0443, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 14 332 m<sup>2</sup>) katastriüksust.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Merela katastriüksusele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringu nimetus on Merela detailplaneering.

#### **A. Olemasolev olukord**

Peaaegu kogu Merela katastriüksuse ulatuses kehtib Harjaka detailplaneering (kehtestatud 25.11.2008. a Leisi Vallavalitsuse korraldusega nr 408), mille eesmärgiks on kinnistu maakasutuse sihtotstarbe muutmine, kinnistu kruntideks jagamine, tekkivatele kruntidele ehitusõiguse määramine; planeeritaval maa-alal teekaitsevööndi vähendamine 15 meetrini; juurdepääsuteede, heakorra ja haljastuse ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine; detailplaneering on aluseks edasisele projekteerimisele. Harjaka detailplaneering hõlmas algselt lisaks Merela katastriüksusele Pätsu, Angervaksa ja Anni katastriüksuseid. Pätsu katastriüksuse osas on detailplaneering osaliselt kehtetuks tunnistatud Saaremaa Vallavolikogu 28.11.2019. a otsusega nr 1-3/111. Angervaksa katastriüksuse osas on Saaremaa Vallavolikogu 26.08.2022. a otsusega nr 1-3/66 kehtestatud Angervaksa detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine elamu ja abihoonete rajamiseks, selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Ehitisregistri andmete kohaselt on Merela katastriüksusel rajatisena Laugu Küla Pätsu mü Elektri Liitumine ja väljastatud on ehitusluba üksikelamu ehitamiseks. Katastriüksusel olemasolevad kommunikatsioonid puuduvad. Merela katastriüksus on 10 188 m<sup>2</sup> ulatuses muu maa, 4 117 m<sup>2</sup> metsamaa ja 27 m<sup>2</sup> loodusliku rohumaa kõlvik.

Aja jooksul on Merela katastriüksuse pindala suurenenud tulenevalt rannajoone muutustest, seega uue detailplaneeringuga hõlmatakse planeeringualasse Merela katastriüksus tervikuna arvestades uut pindala.

Planeeringuala piirneb Angervaksa (katastritunnus 40301:003:0444, 100% elamumaa), 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee (katastritunnus 40301:003:0369, 100% transpordimaa) ja Pätsu (katastritunnus 71401:001:3012, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega, kirdest piirneb planeeringuala Upsulahega. Lähim hoonestatud ala asub planeeringuala piirist ca 8 m kaugusel loodes Angervaksa katastriüksusel, kus asuvad ka juba valminud (ehitisregistrisse kandmata) saun ja suvila. Naaberkatastriüksusel Pätsu asuvad suvemaja, garaaž ja kuur-varjualune, milledest lähim asub planeeringuala piirist ca 30 m kaugusel kagus.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevööndid, korduv üleujutusala, ranna ehituskeeluvöönd, veekogu kallasrada, ranna piiranguvöönd, ranna veekaitsevöönd. Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaanteelt mahasõiduga osaliselt üle Angervaksa katastriüksuse kulgeva eratee.

Planeeringuala ulatub väga väikeses mereäärses osas Väinamere hoiualale ja ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Väinamere loodus- ja linnualale.

## **B. Kehtiv üldplaneering**

Vastavalt Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringualal ranna ehituskeeluvöönd ja vähesel määral kaitseala ning juhtotstarvet määratud ei ole. Üldplaneeringuga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Samuti ei ole üldplaneeringus määratud korduva üleujutusega ala piiri. Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 35 lg 3<sup>1</sup> ütleb, et kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seega Merela katastriüksus asub tervikuna ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga soovitakse vähendada ranna ehituskeeluvööndit hoonestusala ulatuses.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk 10.9 on elamuehituseks reserveeritud maad Leisi alevikus, Pärsama ja Karja külas. Asukoha valikul on lähtutud põhiliselt kommunikatsioonide olemasolust. Mujal hajaasustuses ei ole elamuehituse otstarbelisi maid reserveeritud. Seal tuleb krundi omanikul lähtuda olemasolevast loodus- ja elukeskkonnast ning piirangutest, mis on kehtestatud Eesti Vabariigi seaduste ja teiste õigusaktidega. Lisaks sellele ei ole ehitustegevuseks soovitatav kasutada häid põllu- ning metsamaid, samuti kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid.

Ehitamisel tuleb üldplaneeringu seletuskirja ptk 13.1 kohaselt arvestada loodusliku ümbruskonnaga ja piirangutega, mis tulenevad ehituskeelualadest ja veekaitsevööndidest, ehitustegevuse põhimõtetest, kehtivatest ehitismäärustest ning muinsus- ja looduskaitsealastest objektidest. Ehitiste püstitamisel tuleb silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, side- ja elektriliinid) ei rikuks puhkemaastiku väärtust.

Elamuehituse korral on soovitatav hoone püstitada kunagise ehituskrundi asukohale. Uuele asukohale projekteerimisel tuleb kinnistul määratleda hoonestatav ala ja määrata selle suurus.

Rannikutsoonis elamu- või suvilamaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m<sup>2</sup> suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m.

## **C. Kaalutlused**

Planeeringualal on peaaegu kogu Merela katastriüksuse ulatuses kehtiv Harjaka detailplaneering, mille määratud hoonestusala on avalikult kasutatava tee kaitsevööndis ja ebasoodsas asukohas kasutajate jaoks. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Detailplaneering on üldplaneeringuga juhtotstarbe, krundi suuruse ja laiuse osas kooskõlas.

Planeeritav hoonestus asub ranna ehituskeeluvööndis, seega tuleb vähendada ranna ehituskeeluvööndit, mistõttu tehakse Merela detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Seetõttu tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus ka LKS § 40 lg 4 p 2.

Kehtiva Harjaka detailplaneeringu ehituskeeluvööndi käsitlesega on Merela katastriüksuse hoonestusala määratud ehituskeeluvööndist välja jäävale alale Orissaare-Leisi-Mustjala kõrvalmaantee äärde. Detailplaneeringu kohaselt ehituskeeluvööndist välja jääv osa Merela katastriüksusel jääb maantee kaitsevööndisse ning on ca 10x36 m suur. Hoonete maksimaalne ehitusealne pind on detailplaneeringu järgi 95 m<sup>2</sup> ning ehitiste arv 1. Planeeritud hoonestusala asukoht jääb vahetult riigimaantee äärde ja kaitsevööndisse. Hoonestatav ala jääb detailplaneeringu järgi maantee katendist ca 10 m kaugusele ja maanteekraavist ca 7 m kaugusele. Merela katastriüksuse teepoolne ala on kaetud metsaga, mis on puhvriks tee ja mere vahel. Kehtiva ehitusseadustiku § 72 lg 1 p 4 järgi on tee kaitsevööndis keelatud teha metsa lageraiet. Maanteest tekkiva müra, tolmu ja vibratsiooni tase oleks kehtiva detailplaneeringu järgsel hoonestusalal kõrge, kuna hoonete rajamine planeeritud hoonestusalale eeldaks teeäärse metsa likvideerimist. Lähtuvalt eelkirjeldatust ei ole nii suuruse kui asukoha poolest eelnevalt planeeritud Harjaka detailplaneeringu kohane Merela katastriüksuse hoonestatav ala elukeskkonnaks kõige sobilikum koht.

Kõrval katastriüksusel on kehtestatud Angervaksa detailplaneeringu parema elukeskkonna loomiseks. Angervaksa detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine elamu ja abihoonete rajamiseks, selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Uue detailplaneeringuga soovitakse Merela katastriüksuse hoonestusalale sobilikumat paigutust jälgides ajaloolise ehitise asukohta. Koostatud uurimuse (Koostaja: Madis Nõmm. Koostatud: 2020.a. ja täiendatud kujul 2023.a. Nimetus: „Uurimus Saaremaal, Karja kihelkonnas asunud Laugu mõisa tellisetööstus kohta.“) alusel on maaüksusel asunud Laugu mõisa tellisetööstuse telliseahi. Osa telliseahju jäänustest on praegugi nähtavad. Uuringu kohaselt on 1898. a kaardil leiduv ja tänasel Merela katastriüksusel tuvastatud ringjas kivistruktuur, mis on tõenäoliselt 19. sajandi teisel poolel kasutatud telliseahju jäänus. Merela katastriüksusele kavandatud hoonestusala on planeeritud Angervaksa katastriüksuse hoonestusalaga sarnasele joonele ning looduses leitud endise eeldatava telliseahju asukohast loode suunas.

Uus hoonestusala jääks avalikult kasutatava tee kaitsevööndist välja, samas jääks ranna ehituskeeluvööndisse. Ala on ajalooliselt olnud inimtegevusest juba mõjutatud. Planeeritava tegevusega arvestatakse võimalikult palju olemasoleva haljastusega. Hoonestatud Pätsu, planeeritava hoonestusalaga Merela, Angervaksa detailplaneeringuga Angervaksa ja Harjaka detailplaneeringuga Anni katastriüksuste hoonestusalad oleksid sarnasel ehitusjoonel ja looksid tervikliku lahenduse. Planeeringuala lähiümbruses on valdavalt elamu- ja maatulundusmaad üksikute väikeelamutega/suvilatega, mistõttu sobitub planeeritav elamu piirkonna hoonestuslaadi, seega oleks ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud. Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus võiks piirkonda sobitada. Vallavolikogu on nõus kaaluma ehitusõiguse määramist avalikult kasutatava tee kaitsevööndist eemale, kuid lõpliku seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise kohta annab Keskkonnaamet LKS § 40 lg 4 p 2 kohaselt pärast detailplaneeringu vastu võtmist ehk siis detailplaneeringu menetluse käigus, kui on teada täpne planeeringulahendus. Kuna üldplaneeringuga ei ole planeeringualal ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, käsitletakse alगतatavat detailplaneeringut LKS § 40 lg 4 p 2 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna ja detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse

osas. PlanS § 142 lg 2 kohaselt kohaldatakse üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisele üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Koostatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. KeHJS § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lg 1 p-des 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhindang. Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnohtlikke 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, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Merela detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vaja algatada KSH-d.

Saaremaa vald saatis vastavalt KeHJS § 33 lg-le 6 ja PlanS § 81 lg-le 1 Keskkonnaametile (KeA), Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM), Transpordiametil (TRAM) ja Päästeametile (PäA) xx.02.2024 kirjaga nr xx otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA oma xxx kirjas nr xxx on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2<sup>2</sup> mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Täiendavalt toodi välja, et ehituskeeluvööndi vähendamise kohta tehakse otsuse pärast detailplaneeringu vastu võtmist kui kohaliku omavalitsuse üksus vastava motiveeritud taotluse esitab. Lisaks on täiendatud KeA sisendi alusel KSH eelhindangut.

ReM oma xxx kirjas nr xxx on seisukohal xxx

TRAM oma xxx kirjas nr xxx on seisukohal xxx

PäA oma xxx kirjas nr xxx on seisukohal xxx

## D. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavolikogu leiab, et detailplaneeringuga taotletav ehitusõigus sobitub piirkonda. 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.

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 14.02.2024 kirjaga nr 5-2/844-1 detailplaneeringu algatamise küsimuses otsuse tegemise tähtaega.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud xx.03.2024 kolmepoolse lepingu nr xx huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000), koostaja on Klotoid OÜ (indrek@klotoid.ee, tel 508 4489) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil [www.saaremaavald.ee](http://www.saaremaavald.ee) ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 77 lõike 1 ja 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõike 2 punkti 3, § 33 lõiked 3-6, 34 lõike 2 ning § 35 lõiked 3 ja 5-7, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Laugu külas Merela detailplaneering, mille eesmärk on Merela katastriüksusele ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Merela detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 1,4 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte alkatada keskkonnamõju strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale 3.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisega

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi  
volikogu esimees