



MUHU VALLAVOLIKOGU

OTSUS

Hellamaa

17. juuni 2026 nr 61

Nõmmküla Seanina detailplaneeringu vastuvõtmine

Muhu Vallavolikogu algatas oma 21.05.2025. a otsusega nr 216 Nõmmküla Seanina detailplaneeringu, jättis algatamata keskkonnamõjude strateegilise hindamise ning kinnitas detailplaneeringu lähteseisukohad. Planeeringuala suurus on ligikaudu 8,4 ha ja see hõlmab Kalatööstuse (katastritunnus 47801:001:1200), Toomu-Mihkli (katastritunnus 47801:001:1199), Toomu-Mihkli (katastritunnus 47801:003:0460) ja Kullaranna (katastritunnus 47801:001:1201) katastriüksusi ning rannikumerd kavandatava sadamaala akvatooriumi ulatuses. Planeeringu eesmärk on elamute ja väikesadama rajamine. Tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeringuga on kavandatud kuus uut üksikelamu krunti, üks üksikelamu ja ärimaa krunt ning üks sadamamaa krunt, kus endine kalatööstuse sadam soovitakse rekonstrueerida väikesadamana.

Üksikelamu kruntidele on planeeritud elamu ja kuni 3 kõrvalhoonet. Ärimaa kõrvalotstarve on määratud krundile 2, millel asub olemasolev angaar, mida saab kasutada äri- või tootmisotstarbel (ellinguhoone, keskkonda mitte häiriv väiketöökoda, laoruumid jmt). Lisaks on krundile 2 lubatud rajada elamu, 3 kõrvalhoonet ning väiketootmishoone (näiteks paatide hoidmiseks). Krundil 8 on planeeritud endine sadam rekonstrueerida väikesadamana. Sadam on mõeldud kasutamiseks planeeritud kruntidele ning avalikku sadamateenust seal pakkuma ei hakata. Hoonetest on kavandatud sadama sihtotstarbeline hoone ja ehituskeeluvööndist väljapoole on kavandatud planeeritud asumi kokkusaamishoone. Kavandatud on olemasoleva kai ja muuli rekonstrueerimine, lubatud on rajada ujuvkai ca 20 väikelaevale, slipp, manööverdusala, krundisisesed teed, parkla ja vajalikud tehnorajatised.

Planeeringuga määratakse katastriüksuste ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused hoonestuse rajamiseks, katastriüksuste sihtotstarbed, liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukohad, haljastuse põhimõtted ja ulatus, juurdepääs kallasrajale, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatus jms ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Juurdepäas planeeringualale tagatakse mööda avalikus kasutuses olevat Seanina teed. Planeeringuga tagatakse juurdepäas kõrvalkinnistutele. Juurdepäas kallasrajale on tagatud avaliku kasutusega tee- ja jalgteede kaudu.

Planeeringuala osas kehtib 2012. aastal kehtestatud Nõmmküla küla Kalatööstuse ja Toomu-Mihkli maaüksuste detailplaneering, millega nähti ette ca 250-kohalise hotelliga tervisekeskuse ja 25 paariselamu rajamist ning sadama rekonstrueerimist külalissadamaks. Planeeringu elluviimisega alustati. Tänapäevaks on likvideeritud valdav osa endise kalatööstuse hoonetest ning osaliselt viidud läbi ümberkruntimine. Menetluses olev detailplaneering hõlmab kogu varasemat planeeringuala. Uue planeeringu kehtestamisel muutub varasemalt sama ala kohta kehtestatud planeering kehtetuks.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta Muhu valla üldplaneeringut maa-alale reserveeritud maakasutuse juhtotstarbe osas. Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala valdavalt äri- ja tootmismaa juhtotstarbega alal ning osaliselt sadama maa juhtotstarbega alal. Planeeringuga tehakse ettepanek loobuda äri- ja tootmismaa juhtotstarbe määramisest alale.

Üldplaneeringu muutmine detailplaneeringu kaudu on erandlik otsus ja võimalik vaid juhul, kui muudatus on põhjendatud ja toetab valla üldisi arengusuundi. Muhu valla üldplaneeringus määrati alale äri- ja tootmismaa juhtotstarve lähtuvalt varasemalt kehtestatud detailplaneeringust, millega nähti ette ala äriotstarbeline kasutus. Detailplaneering on üle kümne aasta vana ning maaomanik ei soovi detailplaneeringut enam endisel kujul ellu viia. Kehtiva detailplaneeringuga kavandatud tegevused on suuremahulised ning tänase päeva vaates piirkonda sobimatud. Tegemist on küll endise tootmisalaga, mida on üldplaneeringu põhimõtete kohaselt peetud sobivaks alaks uute tootmis- ja äriüksuste rajamiseks, kuid tänapäevaks on situatsioon muutunud – tootmishitised on likvideeritud ning planeeringuala lähipiirkonda ning juurdepääsutee lähistele on rajatud ja rajamisel mitmed elamud ning suvilad, mistõttu on piirkond kujunemas pigem elamupiirkonnaks, ning suuremahuline äri- või tootmistegevus ei pruugi enam piirkonda sobida.

Konkreetses juhtotstarbe määramisest loobumine annab võimaluse ala paindlikumalt arendada. Üldplaneeringu kohaselt on alal, kus ehitustegevus on lubatud, kuid pole määratud juhtotstarvet, soovituslik suund eelkõige elamumajandus, puhkemajandus, mahepõllumajandus, kohalikel traditsioonidel põhinev väiketootmine ja -ettevõtetus. Soov rajada piirkonda elamukrundi sobitub paremini ala tänase seisundi, asukoha kvaliteedi ja piirkonna üldise arengusuunaga. Elamumaa kasutus on realistlikult elluviidav ja tagab maa mõistliku kasutuse. Võrreldes ala varasema kasutusega, aga ka hetkel kehtiva detailplaneeringuga kavandatuga, ei too kavandatav elamuala kaasa olulist täiendavat koormust keskkonnale, pigem aitab planeeritud hoonestus maastikku korrastada ja maakasutust kestlikumalt suunata. Tegemist on atraktiivse mereäärse alaga, millel on olemas juurdepääsuteed ja infrastruktuuri rajamise võimalus. Ala sobib elamuarenduse jaoks, pakkudes võimalust luua kvaliteetset elukeskkonda mere vahetus läheduses.

Lähtudes eelnevast on Vallavolikogu seisukohal, et üldplaneeringu muutmine on põhjendatud, võimaldamaks ala arendamist vastavalt muutunud oludele ja elluviidavusele.

Osaliselt asub detailplaneeringuala sadama maa juhtotstarbega alal. Sadamamaa juhtotstarvet muuta ei soovita. Seanina sadam on üldplaneeringus märgitud kui kohaliku tähtsusega

väikesadam. Planeeringuga kavandatav amortiseerunud sadama rekonstrueerimine planeeringuala teenindavaks väikesadamaks vastab üldplaneeringuga kavandatule.

Planeeringualal on üldplaneeringuga vähendatud ranna ehituskeeluvööndit 30 meetrini põhikaardi järgest veepiirist, Seanina sadama maa-ala ulatuses 20 meetrini põhikaardi järgest veepiirist. Valdav osa planeeringualast jääb ranna piiranguvööndisse. Osaliselt jääb planeeringuala ranna veekaitsevööndisse. Planeeringu koostamisel on arvestatud seadusjärgsete kitsendustega.

Muhu valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala Põhja-Muhu väärtuslikel maastikel, kus uued hooned peavad sobituma visuaalselt ja ruumiliselt ümbruskonna miljöösse ning hoonestuse kavandamisel tuleb lähtuda väljakujunenud külatüübist. Põhja-Muhu väärtuslik maastik on maakondliku tähtsusega ala, kus on kõrge kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik ja identiteediväärtus ning millel on kõrge rekreatiivne ja turismipotentsiaal. See on põllumajandus-, küla- ja loodusmaastik, mida iseloomustab suhteliselt hästi säilinud maastikustruktuur ja külade ajalooline ilme ning avatud vaated teedelt. Põhja-Muhu maastik hõlmab kokku 6602 ha, Seanina piirkond moodustab sellest väikese osa ja eraldi võttes pigem ei esinda traditsioonilisi Muhu väärtusi. Kui Nõmmküla on ajalooliselt struktuurilt ahelküla, siis kolhooside ajastul küla keskele rajatud hoonestus seda ei järgi ning küla algne struktuur on oluliselt muutunud. Seetõttu ei saa Nõmmküla pidada traditsiooniliseks Muhu külaks.

Planeeringuala asub endisel kalatööstuse territooriumil, mis on tugevalt inimtegevuse poolt mõjutatud, kuid on olnud aastaid aktiivse kasutusega. Ala korrastamine omab positiivset mõju maastiku ilmele. Elamukruntide kavandamisel laieneb asustus sarnaselt varasemaga. Sadama rekonstrueerimist tuleb pidada positiivseks, kuna sadamad on koos paatide ja väikelaevadega rannakultuuri oluline osa.

Võrreldes kehtiva detailplaneeringuga on planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud väiksema intensiivsusega ning paremini kooskõlas piirkonna arengu ning kogukonna ootustega. Praeguse kasutusega jäänud ala aktiivne ja mõõdukas kasutuselevõtt toetab nii maastiku korrastamist, kohaliku elu edendamist kui ka sotsiaalse tasakaalu säilitamist.

Planeeringuala ei paikne ühelgi kaitsealal, liigi püsielupaigas või kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Väikeses ulatuses paikneb planeeringuala Väinamere hoiualal ning Väinamere loodus- ja linnualal.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd vastavalt planeerimisseadusele ja Vabariigi Valitsuse 17.12.2015. a määrusele nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ ning detailplaneeringu koostamisse kaasati isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada (planeeritava maa-ala kinnisasjade omanikud, naaberkinnisasjade omanikud ja tehnovõrkude valdajad).

Detailplaneeringu eelnõu avalik väljapanek toimus 1.12.2025–09.01.2026. a ning planeeringu eelnõu avaliku väljapaneku tulemuste avalik arutelu toimus 15.01.2026. a. Avaliku väljapaneku kestel esitasid oma arvamused Transpordiamet ja Keskkonnaamet. Maa- ja Ruumiamet esitas omapoolsed arvamused 26.01.2026. a. Planeeringulahendust täiendati avaliku väljapaneku ja arutelu tulemustest lähtuvalt.

Detailplaneering esitati kooskõlastamiseks Päästeametile, Keskkonnaametile, Transpordiametile, Politsei- ja Piirivalveametile, Muinsuskaitseametile, Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele ning arvamuse avaldamiseks Maa- ja Ruumiametile, naabermaaiüksuste omanikele, võrguvaldajatele ja külavanemale.

Planeeringule andsid kooskõlastuse Terviseamet (29.04.2026. a kirjaga nr 9.3-1/26/3345-2), Muinsuskaitseamet (4.05.2026. a kirjaga nr 5-10/1436-3), Päästeamet (5.05.2026. a kirjaga nr 7.2-3.4/2813-2) ja Riigi Kaitseinvesteeringute Keskus (19.05.2026. a kirjaga nr 4-4/26/2760-4). Keskkonnaamet kooskõlastas 19.05.2026. a kirjaga nr 6-2/26/833-3 detailplaneeringu ning esitas omapoolsed märkused planeeringulahenduse osas. Detailplaneeringut on täpsustatud esitatud märkustest lähtuvalt. Rohkem ettepanekuid ega arvamusi planeeringulahenduse osas ei laekunud.

Muhu vallale planeerimisseaduse kohaseks vastuvõtmiseks esitatud detailplaneeringu lahendus vastab seaduste ja nende alusel antud õigusaktidega sätestatud nõuetele, vallavolikogu otsusega kinnitatud lähteseisukohtadele ning selle koostamisel on tehtud koostööd valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Kavandatav tegevus on kooskõlas Muhu valla üldplaneeringus sätestatud valla ruumilise arengu põhimõtetega.

Vallavolikogu märgib, et avaliku väljapaneku korraldamise eesmärgiks on avalikkuse kaasamine planeeringu koostamise protsessi, et välja selgitada kõikide planeeringust huvitatud isikute seisukohad planeeringu lahenduse osas. Pärast huvitatud isikute seisukohtade selgumist on võimalik, et vallavalitsuse kaalutusotsuste tulemusel järgnevas planeerimismenetluse etappides planeeringulahendus muutub, kuna planeerimismenetluse eesmärk on tagada võimalikult paljusid osapooli rahuldava lahenduse leidmine planeeringu kehtestamise hetkeks.

Tuginedes planeerimisseaduse § 86, § 87 ja §142 lg 2 ja eeltoodule, Muhu Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Nõmmküla Seanina detailplaneering.
2. Korraldada detailplaneeringu avalik väljapanek ajavahemikul 13.07.2026 – 13.08.2026 Muhu vallamajas, aadressiga Muhu vald Liiva küla Keskuse.
3. Korraldada detailplaneeringu avaliku väljapaneku tulemuste arutelu 18.08.2026 kell 16.00 Muhu vallamajas, aadressiga Muhu vald Liiva küla Keskuse.
4. Avaldada teade avaliku väljapaneku ja arutelu kohta maakonnalehes, valla kodulehel ning Liiva küla teadetetahvil.
5. Otsus jõustub teatavakstegemisest.

/allkirjastatud digitaalselt/

Marian Salum

volikogu esimees