



Kuressaare

{adoptionDateTime} nr {regNumber}

### **Mändjala külas Ohaka tee 2 ja Nasva alevikus Sõrve mnt 70 ja Teeääre katastriüksustel detailplaneeringu algatamine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 27.10.2023 nr 5-2/5770-1) detailplaneeringu algatamiseks Mändjala külas Ohaka tee 2 katastriüksusel (katastritunnus 71401:001:3425, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 28 540 m<sup>2</sup>) ja Nasva alevikus Sõrve mnt 70 (katastritunnus 71401:001:0853, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 2986 m<sup>2</sup>) ja Teeääre (katastritunnus 71401:001:0852, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 7408 m<sup>2</sup>) katastriüksustel. Planeeringuala suurus on ca 3,9 ha, planeeringuala on toodud otsuse lisas 1 oleval asendiplaanil. Detailplaneeringu nimetus on Ohaka tee 2, Sõrve mnt 70 ja Teeääre detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks maa-ala kruntideks jaotamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks.

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

Planeeringualal kehtiv detailplaneering puudub. Planeeringualale on olemasolev juurdepääs Ohaka tee 1 katastriüksusel asuva Ohaka tee 2700037 kaudu ja riigiteelt Sõrve mnt 70 katastriüksuse mahasõidu kaudu.

Ehitisregistri andmetel on katastriüksused hoonestamata, kuid Ohaka tee 2 katastriüksusel on ebaseaduslik ca 35 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga hoone. Planeeringuala on peamiselt haritava maa ja metsamaa kõlvikutega, vähemal määral loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikutega.

Planeeringuala piirneb Nasva alevikus elamumaa sihtotstarbega Ohaka tee 4 // Pihlaka (katastritunnus 34801:008:0654) ja maatulundusmaa sihtotstarbega Välja-Põllu (katastritunnus 34801:008:0655), Tiidu (katastritunnus 43301:001:1191), Aaduni (katastritunnus 71401:001:1577) ja Sõrve mnt 68 (katastritunnus 71401:001:1578) katastriüksustega, riigi omandis oleva 77 Kuressaare-Sääre tee katastriüksusega (katastritunnus 71401:001:3616), Mändjala külas maatulundusmaa sihtotstarbega Ohaka tee 1 (katastritunnus 71401:001:3424) katastriüksusega ja munitsipaalomandis oleva transpordimaa sihtotstarbega 2700037 Ohaka tee (katastritunnus 34801:008:0567) katastriüksusega.

Planeeringualale ulatuvad avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, sideehitise kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd ja sundvaldusega tee ala. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel planeeringualale ranna ehituskeeluvöönd ei ulatu.

#### **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, kus lubatud sihtotstarbed on maatulundusmaa, sotsiaalmaa ja elumumaa. Looduslik haljasmaa väljaspool linna administratiivpiire on ühisplaneeringu mõistes hajaasustusmaa. Vastavalt ühisplaneeringu seletuskirja peatükile 4.3 antakse haljasmaal ehitusõigus kinnistule, mille ehitusala ei paikne ühisplaneeringuga 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. Ühisplaneeringu seletuskirja ptk 5 kohaselt alapid, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt neli elumumaa kinnistut, käsitletakse elamupiirkonnadena ning samas peatükis on toodud tingimused elamupiirkonna detailplaneeringu elluviimiseks. Kuna nii linna kui ka valla territooriumil on toimunud ulatuslik üleplaneerimine, eeldatakse, et uusi elamupiirkondi kavandavaid detailplaneeringuid algatatakse vaid põhjendatud juhtudel ja et kavandatakse kvaliteetsemat keskkonda kui seni kehtestatud, kuid ellu viimata planeeringute puhul.

Ühisplaneeringu piirangute kaardi kohaselt ulatub suurele osale planeeringualast elektrituulikute kaitsevöönd (olemasolevatele tuulegeneraatoritele määratud 500 m puhvertsoon), kus on keelatud uute elamute püstitamine. Ühisplaneeringu piirangute kaardi alusel planeeringualale ranna ehituskeeluvöönd ei ulatu, ühisplaneeringuga on kehtestatud ranna ehituskeeluvööndi laiusseks 200 m tavalisest veepiirist seoses ranna eripära arvestava asustuse suunamisega Nasva aleviku läänepiirist kuni Nasva jõeni.

### **C. Kaalutlused**

Detailplaneeringu algatamise taotluse alusel kavandatakse ehitusloakohustuslike hoonete ehitusõigust ning elamukruntide moodustamist ühisplaneeringuga määratud haljasmaale. Planeeringuala asub osaliselt Nasva alevikus, seega tuleneb detailplaneeringu algatamise vajadus planeerimisseaduse (edaspidi *Plans*) § 125 lõike 1 punktist 1, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav alevikes ehitusloakohustusliku hoone püstitamiseks. Osa planeeringualast asub Mändjala külas. Ühisplaneeringu kohaselt alapid, kus detailplaneeringuga soovitakse kavandada või on planeeritud vähemalt 4 elumumaa kinnistut, käsitletakse elamupiirkonnadena ning toodud on tingimused elamupiirkonna detailplaneeringu elluviimise osas. Eelnevalt tulenevalt lisaks tuleneb detailplaneeringu algatamise vajadus PlanS § 125 lõikest 2, mille kohaselt detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega juhul.

27.10.2023 esitatud detailplaneeringu algatamise taotluse alusel soovitakse planeeringualale moodustada 8 elamukrunti. Huvitatud isik teatas 15.11.2023 e-kirjaga, et avaldusele oli lisatud ekslikult vale eskiisjoonis ja edastas sama kirjaga korrigeeritud eskiisi, mille alusel soovitakse planeeringualale moodustada 6 elamukrunti. Osad kavandatavad elamukrundid asuvad tervikuna ühisplaneeringuga määratud elektrituulikute kaitsevööndis, kus on keelatud uute elamute püstitamine. Sellest tulenevalt ei ole võimalik 6 elamukrundi moodustamine järgides kehtiva ühisplaneeringu tingimusi. Osa planeeringualast jääb elektrituulikute kaitsevööndist välja, mistõttu seal on elamukruntide moodustamine võimalik. Elektrituulikute kaitsevööndist välja jääva ala laius on vahemikus 27–45 m. Kuna tegemist on suhteliselt kitsa alaga, siis huvitatud isik soovib detailplaneeringuga kaitsevööndi ulatust vähendada ca 40 meetrit ja võimalust kavandada elamuid praegusesse elektrituulikute kaitsevööndisse. Eelnevalt tulenevalt on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga ja detailplaneeringu koostamisele kohaldatakse üldplaneeringu koostamisele ettenähtud menetlust.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse detailplaneeringuga muutmine PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 alusel on muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine. Üldplaneeringuga on keelatud

elektrituulikute kaitsevööndis uute elamute püstitamine. Tegemist on kohaliku omavalitsuse hinnangul olulise muutusega, kuna tegemist on keelava iseloomuga tingimusega ning elektrituulikute kaitsevööndisse ehitamisel tuleb arvestada kehtivate müranormidega. Ühisplaneeringuga määratud elektrituulikute 500 m kaitsevööndi määramisel ei ole teostatud mürauuringut. Seetõttu leiab vallavolikogu, et detailplaneeringu koostamisel tuleb koostada mürahinnang, mille alusel on võimalik teha otsuseid elamute ehitamise võimalikkuse osas elektrituulikute kaitsevööndisse ning seejärel ühisplaneeringuga määratud elektrituulikute kaitsevööndi vähendamise osas.

Planeeringuala ei asu ühisplaneeringuga määratud rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal ega inventeeritud vääriselupaiga alal. Ühisplaneeringu alusel on kinnistu, millele ehitusõigust taotletakse, üldjuhul vähemalt 2 ha, erandkorras omavalitsuse kaalutusõiguse alusel ka väiksem, kui kinnistu hoonestamine on kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega. Detailplaneeringu kavandatakse krunte suurusega ca 0,6–1 ha. Planeeringuala lähipiirkonnas on elamutega hoonestatud katastriüksused suurustega 5405 m<sup>2</sup> kuni 3,76 ha, millest riigimaanteega paralleelsete katastriüksuste suurused on vahemikus 1,25–2,63 ha. Planeeringuala piirneb põhja küljest elamuga hoonestatud katastriüksusega ja ülejäänud külgedest hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega. Planeeringuala vahetus läheduses asub mitmeid elamutega hoonestatud katastriüksuseid. Ühisplaneeringuga määratud elamumaa juhtotstarbega alad asuvad ca 280 m kaugusel loodes ja ca 250 m kaugusel kirdes. Planeeritav ala paikneb Mändjala küla ja Nasva aleviku piiril. Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et kavandatavad ca 0,6 ha suurused krundid on liiga väikesed ja ei ole kooskõlas piirkonna maakasutuse põhijoontega, kuid mõnevõrra suuremate kruntide moodustamine ja haljasmaa juhtotstarbega alal alla 2 ha suuruste elamukruntide planeerimine piirkonnas on kooskõlas ühisplaneeringu tingimustega ning planeeritava tegevuse jaoks ei ole planeeringualal vaja ühisplaneeringu juhtotstarvet muuta. Detailplaneeringu koostamisel tuleb arvestada piirkonna maakasutuse põhijooni ja kavandada selle alusel krundijaotus. Tulenevalt eelnevast on planeeritav tegevus kooskõlas kehtiva ühisplaneeringuga määratud juhtotstarbe tingimustega.

Ühisplaneeringu kohaselt on nii linna kui ka valla territooriumil toimunud ulatuslik üleplaneerimine. Eeldatakse, et uusi elamupiirkondi kavandavaid detailplaneeringuid algatatakse vaid põhjendatud juhtudel ja et kavandatakse kvaliteetsemat keskkonda kui seni kehtestatud, kuid ellu viimata planeeringute puhul. Piirkonnas on seni välja arendamata elamupiirkondi. Kuna uusi elamukrunte kavandatakse olemasolevate elamute lähedusse, Nasva aleviku piirile ning olemas on head juurdepääsuteed, siis vallavolikogu on seisukohal, et uute elamukruntide kavandamine on põhjendatud.

Transpordiamet on väljastanud 30.11.2023 kirjaga nr 7.2-2/23/22796-2 lähteseisukohad detailplaneeringu koostamisele, kuna planeeringuala piirneb avaliku riigiteega nr 77 Kuressaare-Sääre tee. Transpordiameti lähteseisukohad on väljastatud esialgse eskiisi alusel, mille kohaselt oli kavandatud planeeringualale Kogujatee, mis ühendatakse riigitee km 8,053 olemasoleva mahasõidu kaudu. Olemasolev mahasõit teenindab maatulundusmaad ning Transpordiametile teadaolevalt on piirkonnast ka Aaduni (71401:001:1577) ja Pekri (34801:008:0426) kinnistute omanikud avaldanud soovi võtta kinnistud kasutusele elamumaana. Uuele elamupiirkonna ristmikule (üle 20 sõiduki ööpäevas) kehtivad rangemad nõuded võrreldes maatulundusmaa mahasõiduga. Km 8,053 mahasõidu asukohta ei ole võimalik rajada planeeritava elamupiirkonna teenindamiseks ristmikku, kuna ristmike minimaalne vahekaugus tugimaanteel peab olema minimaalselt 250 meetrit. Kuna aga eskiisi on korrigeeritud kruntide arvu poolest ja praegu ei ole planeeritud juurdepääsuteed, siis võivad Transpordiameti seisukohad detailplaneeringu koostamise käigus muutuda.

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. KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise

hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang, kui koostatakse detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punktides 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati *KSH* eelhinnang. Saaremaa Vallavolikogu on koostatud eelhinnangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnaohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades.

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

Vallavalitsus edastas vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ning PlanS § 81 lõikele 1 ja § 142 lõikele 6 Keskkonnaametile, Päästeametile, Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile ja Transpordiametile xx.xx.2024 kirjaga nr xxx käesoleva otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

Keskkonnaamet xx.xx.2024 kirjaga nr xxx ...

Päästeamet xx.xx.2024 kirjaga nr xxx ...

Regionaal- ja Põllumajandusministeerium xx.xx.2024 kirjaga nr xxx...

Transpordiamet xx.xx.2024 kirjaga nr xxx...

Asutuste seisukohtade alusel on käesolevat otsust täiendatud.

#### **D. Kokkuvõte**

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal tuleb detailplaneeringu käigus koostada mürahinnang vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. 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 23.11.2023 kirjaga nr 5-2/5770-3. Huvitatud isik edastas 10.01.2024 e-kirjaga soovi detailplaneeringu algatamise menetluse peatamiseks ning 20.06.2024 saadetud e-kirjas avaldas soovi detailplaneeringu algatamise menetlusega jätkata.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud xx.xx.2024 kolmepoolse lepingu nr xxx huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus ([vald@saaremaavald.ee](mailto:vald@saaremaavald.ee), tel 452 5000), koostaja on xxx (xxx, tel xxx) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu ([raekoda@saaremaavald.ee](mailto: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, § 128 lõike 1 ja § 142 lõike 2 ning keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Mändjala külas Ohaka tee 2 ja Nasva alevikus Sõrve mnt 70 ja Teeääre katastriüksustel detailplaneering, mille eesmärgiks on planeeringuala kruntideks jaotamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks ning üldplaneeringu muutmise ettepaneku tegemine elektrituulikute kaitsevööndi vähendamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Ohaka tee 2, Sõrve mnt 70 ja Teeääre detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 3,9 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte algatada keskkonnamõjude 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