



Kuressaare

22.10.2026 nr 1-3/

## **Murika külas Tuhkana detailplaneeringu algatamata jätmine**

### **A. Taotluse sisu**

Huvitatud isik esitas 14.04.2026 (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 14.04.2026 nr 5-2/1990-1) detailplaneeringu algatamise taotluse Murika külas Tuhkana katastriüksusel.

Detailplaneeringuala suurusega ca 2,5 ha hõlmab Murika külas osa Tuhkana katastriüksusest (katastritunnus 71401:001:0365, pindala 64874 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu nimetus on Tuhkana detailplaneering.

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt oleks detailplaneeringu eesmärgiks Tuhkana katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja abihoone ehitamiseks, ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamine, krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, 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.

Esitatud eskiislahenduse kohaselt soovitakse hoonestusala planeerida 81,7 meetri kaugusele põhikaardijärgsest rannajoonest ning hoonestusalale on kavandatud kuni kahe hoone ehitamine kokku ehitisealuse pinnaga 200 m<sup>2</sup> ja ehituskeeluvööndi vähendamist soovitakse hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.

### **B. Kehtiv üldplaneering**

Vastavalt Leisi Vallavolikogu 19. detsembri 2000. a määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringualal ranna ehituskeeluvöönd ja juhtotstarvet määratud ei ole. Üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Samuti ei ole üldplaneeringus määratud korduva üleujutusega ala piiri. Looduskaitseseaduse (edaspidi *LKS*) § 35 lõige 3<sup>1</sup> ütleb, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga ja et kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. LKS § 38 lõike 1<sup>1</sup> kohaselt laieneb rannal ehituskeeluvöönd LKS § 35 lõikes 3<sup>1</sup> või selle alusel sätestatud korduva üleujutusega ala piirini, kui korduva üleujutusega ala ulatub kaugemale kui LKS § 35 lõike 1 punktides 1-3 või lõikes 2 sätestatud vööndi laius.

Kehtivas üldplaneeringus ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri, kuid arvestades asjaolu, et piirkonna 1 m kaldajoone kõrgusväärtuse joon ulatub Tuhkana katastriüksusel ca 12-16 m kaugusele rannajoonest, siis on Tuhkana katastriüksusel ranna ehituskeeluvöönd 200 m kaugusel rannajoonest. Seega Tuhkana katastriüksus asub umbes poole katastriüksuse ulatuses ranna ehituskeeluvööndis.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükile 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 soovitav kasutada häid põllu- ning metsamaid, samuti kasutusväärtusega maavarade või maa-ainesega alasid.

Ehitamisel tuleb üldplaneeringu seletuskirja peatüki 13.1 kohaselt arvestada loodusliku ümbruskonnaga ja piirangutega, mis tulenevad ehituskeelualadest ja veekaitsevöönditest, ehitustegevuse põhimõtetest, kehtivatest ehitusmäärustest 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 soovitav 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.

Kokkuvõtvalt ei ole üldplaneeringus detailplaneeringualal ranna ehituskeeluvööndit vähendatud, kuid detailplaneeringu taotlusega soovitakse ehitusõiguse saamiseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamist 81,7 meetri kaugusele põhikaardi rannajoonest planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Eeltoodust tulenevalt on detailplaneering tulenevalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 ja LKS § 40 lõike 4 punktist 2 üldplaneeringut muutev detailplaneering.

### **C. Olemasolev olukord**

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut. Tuhkana katastriüksus ei ole hoonestatud. Kõlvikuliselt koosseisult koosneb Tuhkana katastriüksus 57453 m<sup>2</sup> metsamaast ja 7421 m<sup>2</sup> muust maast. Planeeringuala piirneb hoonestatud Merimetsa (katastritunnus 71401:001:0366, 100% maatulundusmaa), Lautri (katastritunnus 40301:001:0280, 100% maatulundusmaa) ning Tuhkana enda hoonestamata katastriüksuse osaga.

Mereäärses osas on planeeringualal II kategooria kaitsealused taimeliigid. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale elektripaigaldise kaitsevöönd, korduv üleujutusala, ranna piiranguvöönd, ranna veekaitsevöönd, ranna ehituskeeluvöönd ja veekogu kallasarada.

### **D. Detailplaneeringu algatamise taotluse menetlus ja kaalutlused**

Planeeringuala kõrval asub Merimetsa detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavolikogu 27.01.2022. a otsusega nr 1-3/10), mille eesmärgiks on maa sihtotstarbe muutmine detailplaneeringu liikide kaupa 80% looduslik maa ja 20% üksikelamu maa, ehitusõiguse andmine elamu ja abihoonete ehitamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Keskkonnaamet (edaspidi *KeA*) andis 05.11.2021. a kirjaga nr 7-13/21/19142-3 tingimusliku nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Merimetsa detailplaneeringu joonisel 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ näidatud hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses, seda tingimusel, kui hoonestusalal muudetakse hoonete paigutust nii, et elamu on kavandatud seadustatava hoone asukohas ja abihooned hoonest idapoole.

PlanS § 126 lõike 7 kohaselt peab ehituskeeluvööndi vähendamise kavandamisel detailplaneeringu koostamise korraldaja küsima ehituskeeluvööndi vähendamise kohta KeA nõusolekut. Samuti LKS § 40 lõike 3 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda KeA nõusolekul. Ranna ehituskeeluvööndi puhul sätestab LKS ühemõtteliselt, et ranna ehituskeeluvööndisse on

uute hoonete ja rajatiste ehitamise keelatud. Tegemist on reeglina, millest võib erandi teha üksnes KeA nõusolekul, kes hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna kaitse eesmärkidele ning lähtub taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. KeA nõusolekust keeldumine on vallavalitsusele siduv ja ilma KeA nõusolekuta ei ole võimalik detailplaneeringut kehtestada.

Tuhkana katastriüksuse merepoolsele alale on varasemalt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus (2024. a), kuid taotlus on tagasi võetud, kuna KeA seisukoht ei olnud algatamise eelselt ehituskeeluvööndi vähendamise osas perspektiivikas.

Vastavalt PlanS §-le 127 esitas vallavalitsus KeA-le 16.04.2026. a kirjaga nr 5-2/2036-1 seisukoha saamiseks käesoleva detailplaneeringu osas algatamise taotluse materjalid. KeA oma 23.04.2026. a vastuskirjas nr 6-2/26/7352-2 toob välja, et vastavalt LKS § 38 lõikele 3 on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeluvööndit on erandkorras ja KeA nõusolekul võimalik vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.

Muuhulgas viitab KeA oma kirjas varasemalt, 04.11.2024. a kirjaga nr 6-2/24/22476-2, antud seisukohale detailplaneeringu algatamisele, sh ehituskeeluvööndi vähendamise perspektiivikusele Tuhkana katastriüksusel, kus tõi välja katastriüksusel kehtivad looduskaitse kitsendused, sh katastriüksusele jääva kaitsealuse liigi elupaiga ja katastriüksusele osaliselt ulatuva ranna ehituskeeluvööndi ning märgib, et kuna kaitsealuse taimeliigi ja ranna ehituskeeluvööndiga seotud kitsenduste ulatus ja õiguslikud alused ei ole muutunud, siis KeA käesolevas kirjas neid üle ei korda.

KeA märgib oma viimases seisukohas lisaks ka asjaolu, et käesolevaga esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus ja Tuhkana katastriüksuse kohta esitatud eskiislahendus ei erine varasemast, 2024. a esitatud taotlusest ja eskiislahendusest.

Nii planeeritava hoonestusala asukoht, hoonestusala suurus, ehitusõigus kui taotletav ranna ehituskeeluvööndi vähenduse ulatus on samad, mis varasemalt. Muutunud on vaid ranna ehituskeeluvööndi ulatuse käsitlus LKS-s, mille alusel on ca 10 m ulatuses väiksem ala ehituskeeluvööndis, kuid muutunud ei ole asjaolu, et ala, kuhu soovitakse ehitusõigust, asub tervikuna ehituskeeluvööndis.

Kokkuvõttes andis KeA oma 04.11.2024. a kirjaga seisukoha, et ehitustegevus Tuhkana katastriüksuse ehituskeeluvööndis on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ning seetõttu ei ole KeA hinnangul ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku saamine tõenäoline ega senise praktika kohaselt võimalik. KeA jäi enda seisukoha juurde ka 23.04.2026. a kirjas.

Järgnevalt on välja toodud olulisemaid punkte, millest lähtuvalt KeA sellisele järeldusele jõudis:

1. Tuhkana katastriüksusel on kogu ulatuses looduslikud kooslused, mille kaitse on üheks peamiseks ranna kaitse eesmärgiks. Ehitamisega samaaegselt ei ole võimalik säilitada looduskoosluseid ega ala looduslikuna. Ehitustegevus ja sellega kaasnev maakasutuse muutus ohustab rannaalade kooslusi ning vähendab nende pindala.
2. Hoonestusala kavandamine ranna piiranguvööndis asuvale metsamaale ei ole kooskõlas LKS § 37 lõikega 2, mille kohaselt on ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine.
3. Ehitamisel rannale väheneb puhverala ehitusalade ja veekogu vahel, mis peab tagama veekogu kaitse hajureostuse eest. Taimestik seob pinnasel ja pinnases liikuvaid toitaineid ja vähendab veekogusse jõudvat toitaine koormust.
4. Tuhkana katastriüksuse ehituskeeluvööndisse jääv osa on nii ajalooliselt kui käesoleval ajal hoonestamata. Ehituskeeluvööndisse kavandatava hoonestusalani ei vii olemasolevat teed ning seal puuduvad olemasolevad tehnovõrgud ja -rajatised, välja arvatud katastriüksust läbiv

elektriõhuliin. Hoonestamata maaüksusele ehitamine suurendab ala kasutuskooormust ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Ehitamisega kaasneb alati teatav negatiivne inimõju keskkonnale ning see mõju võib olla aja jooksul suurenev ja ruumis laienev.

5. Tuhkana katastriüksus jääb ehituskeeluvööndisse ainult osaliselt. Seega on katastriüksusel olemas ehitusvõimalus väljaspool ehituskeeluvööndit. Ehitamine ehituskeeluvööndisse ei ole põhjendatud olukorras, kus ehitamiseks on olemas võimalused väljaspool ehituskeeluvööndit.
6. Ehituskeeluvööndis on LKS-st tulenevalt uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud ning maaomaniku soov sinna ehitada ei kaalu üles avalikes huvides mere ja ranniku kaitseks seatud piirangut.

Vastavalt PlanS § 142 lõikele 1 võib detailplaneering teha põhjendatud vajaduse korral ettepaneku üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks, kuid üldplaneeringu muutmine on erand ja see peab olema tugevalt põhjendatud. Erandi tegemine üldkehtivale normile võib toimuda vaid erandkorras. Tuhkana katastriüksus asub ehituskeeluvööndis ainult osaliselt ning seal on olemas ehitusvõimalus väljaspool ehituskeeluvööndit. KeA hinnangul puuduvad Tuhkana katastriüksusel erandlikud asjaolud, mis võimaldaks ehituskeeluvööndi vähendamisel erandi tegemist.

Vallavalitsus nõustub KeA seisukohaga – kui katastriüksus on piisavalt suur ja väljaspool ehituskeeluvööndit on võimalus hoonestust planeerida, siis tuleks kaaluda esimese võimalusena hoonestust väljaspoole ehituskeeluvööndit.

Vastavalt LKS §-le 34 on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. LKS § 40 lõike 1 alusel võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna kaitse eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Planeeritav ehitustegevus hävitab hoonestus- ja õueala ulatuses looduslikud taimekooslused.

Kuna Tuhkana katastriüksusel ei ole vallavalitsusele teadaolevalt asunud ajalooliselt hoonestatud talukohta, siis on detailplaneeringu algatamine vastuolus ranna eripära arvestava asustuse suunamisega. Arvestades ranna kaitse eesmarke nagu rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine ja ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning lähtudes asjaoludest, et Tuhkana katastriüksus on kõlvikuliselt koosseisult suures osas metsamaa, ei ole argumenteeritud ega kaalutletud asustuse suunamist kõigest ca 80 m kaugusele rannajoonest ranna ehituskeeluvööndisse.

Käesoleval juhul ei saa võrrelda naaberkatastriüksuseid, mis on hoonestatud, planeeritava alaga, kuna katastriüksuste ehitusvõimalused, katastriüksuste kujud ja struktuur on erinevad. Käesoleval juhul jääb piisavalt suur katastriüksuse osa ehituskeeluvööndist välja ja väljajäävale osale ehitamist ei piira teedevõrgustik (jääb piisavalt suur ala, kuhu mahutada elamu, kõrvalhooned ja õueala).

PlanS § 10 lõike 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Isikul puudub subjektiivne õigus nõuda tema planeeringu algatamise taotluse rahuldamist. LKS § 34 nimetatud ranna kaitse-eesmärkide ning § 35 lõikes 1 nimetatud ranna kasutamise kitsenduste sätestamise on tinginud vajadus kaitsta rannaalasid kui looduskeskkonna väärtuslikku osa. LKS § 40 kohane ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on erandiks üldnormist, mille kohaselt on ehituskeeluvööndis ehitamine üldjuhul keelatud. Erandeid, sh ka ehituskeeluvööndi vähendamist, võib lubada vaid siis, kui see on avalike huvide seisukohast vajalik (mitte võimalik).

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekus peab väljenduma ka sisuline põhjendus, kas ja kuidas sellel konkreetset detailplaneeringualal rannale ehitamine on kooskõlas ranna kaitse

eesmärkidega ning toetab seega avalike huvide saavutamist. Avalik huvi siinkohal väljendub LKS § 34 nimetatud ranna kaitse-eesmärkide saavutamises detailplaneeringualal. Saaremaa Vallavolikogu on seisukohal, et taotletav üldplaneeringu muutmine ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks ühe elamu ja abihoone ehitamise võimaldamiseks senini hoonestamata krundil ei ole avalike huvide seisukohast vajalik, vaid on avaliku huviga ranna kaitse-eesmärkide saavutamises vastuolus. Üldplaneeringus fikseeritud keskkonnakaitselised ja muud kohaliku omavalitsusüksuse säästva ning tasakaalustatud arengu kriteeriumid on olulisteks asjaoludeks, mida vältimatult tuleb arvestada üldplaneeringu muutmise ettepaneku ja seeläbi ka detailplaneeringu algatamise taotluse põhjendatuse hindamisel. Saaremaa Vallavolikogu ei ole käesoleval juhul tuvastanud ülekaalukat ja õiguspärast erahuvi, mis tooks kaasa endaga üldplaneeringu muutmise vajaduse. Käesoleval juhul on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et ühe elamu lubamine hetkel hoonestamata alale ei ole käsitletav ega ka tõendatud sedavõrd olulise erahuvina, mis käesoleval juhul põhjendaks üldplaneeringu muutmist.

Vallavalitsus esitas detailplaneeringu algatama jätmise eelnõu 11.09.2026 kirjaga nr 5-2/4501-1 huvitatud isikule tutvumiseks ja Keskkonnaametile teadmiseks. Huvitatud isik ei ole kirjalikult ette antud tähtjaks tagasisidet esitanud ega detailplaneeringu algatamise taotlust tagasi võtnud, mis väljendab kindlat soovi detailplaneeringu algatamiseks.

## **E. Kokkuvõte**

Vastavalt PlanS § 128 lõike 1 punktile 1 ei algatata detailplaneeringut juhul, kui algatamine on ilmselgelt vastuolus üldplaneeringuga. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. LKS § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt loetakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist üldplaneeringu muutmiseks. Üldplaneeringu muutmine on erand ning otsuse kujundamisel peab kohalik omavalitsus hindama, kas taotletav eesmärk on proportsionaalne ja õigustatud.

Kokkuvõtvalt leiab Saaremaa Vallavolikogu, et planeeringuga soovitatav ehitustegevus on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega, kuna planeeritav ehitustegevus hävitab hoonestus- ja õueala ulatuses looduslikud taimekooslused. Kui hetkel hoonestamata loodusliku alana olev Tuhkana katastriüksuse ranna ehituskeeluvööndis olev ala kasutusele võtta elamualana, kasvab inimtegevusest põhjustatud mõju märkimisväärselt. Kuna Tuhkana katastriüksusel ei ole Saaremaa vallale teadaolevalt asunud ajaloolist hoonestust, siis on detailplaneeringu algatamine vastuolus ranna eripära arvestava asustuse suunamisega. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ei toeta ka väljakujunenud asustus, kuna rannajoonest on lähinaabruses asuvad hooned kaugemal kui 81 meetrit.

Saaremaa Vallavolikogu on seisukohal, et taotletav üldplaneeringu muutmine ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks ühe elamu ja abihoone ehitamise võimaldamiseks senini hoonestamata krundil ei ole avalike huvide seisukohast vajalik, vaid on avaliku huviga ranna kaitse-eesmärkide saavutamises vastuolus. Saaremaa Vallavolikogu ei ole ka tuvastanud ülekaalukat ja õiguspärast erahuvi, mis põhjendaks üldplaneeringu muutmist. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa Vallavolikogu, et üldplaneeringu muutmine ei ole põhjendatud.

Arvestades käesolevas otsuses toodud põhjendusi, miks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole põhjendatud ning lisaks KeA 04.11.2024. a kirjas nr 6-2/24/22476-2 ja 23.04.2026. a kirjas nr 6-2/26/7352-2 toodud seisukohti ranna ehituskeeluvööndi vähendamise osas, siis on Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu algatamise taotlust, olemasolevat olukorda ning ajaloolisi kaarte analüüsides jõudnud seisukohale, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja seeläbi Leisi valla üldplaneeringu muutmine ei ole põhjendatud.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks haldusmenetluse seaduse § 43 lõike 2 ja planeerimisseaduse § 128 lõike 2 punkti 1, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Jätta algatamata Murika külas Tuhkana detailplaneering.
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)

Koit Voojärvi  
volikogu esimees