

Saaremaa valla kehtivate üldplaneeringute ülevaatus

1. Sissejuhatus

Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 92 lõikele 1 vaatab kohaliku omavalitsuse volikogu iga viie aasta tagant üle kehtivad üldplaneeringud. Kohaliku omavalitsuse volikogu esitab valdkonna eest vastutavale ministrile kokkuvõtte üldplaneeringu ülevaatamise tulemusest kuue kuu jooksul ülevaatamisest arvates.

Haldusreformi raames ühinenud kohaliku omavalitsuse üksuste üldplaneeringud vaatab haldusterritoriaalse korralduse muutmise tulemusena moodustunud kohaliku omavalitsuse üksus üle hiljemalt 2018. aasta 1. juuliks (ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus, edaspidi *EhSRS* § 5 lg 1¹). *PlanS* § 92 lõike 1 esimeses lauses sätestatud kohaliku omavalitsuse volikogu üldplaneeringu ülevaatamise kohustuse tähtaja kulgemine algab 2018. aasta 1. juulil.

PlanS § 92 lõike 2 kohaselt selgitatakse välja ja vaadatakse üle: üldplaneeringukohase arengu tulemused ja planeeringu edasise elluviimise võimalused; üldplaneeringu vastavus planeerimisseaduse eesmärgile; planeeringu elluviimisel ilmnenud olulised mõjud majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale ning oluliste negatiivsete mõjude vähendamise tingimused; üldplaneeringutest ja õigusaktidest tulenevate muudatuste planeeringusse tegemise vajadus; kehtivad detailplaneeringud, et tagada nende vastavus üldplaneeringule, ning vajaduse korral algatatakse nende muutmise või kehtetuks tunnistamise menetlus; muud üldplaneeringu elluviimisega seotud olulised küsimused.

Lisaks planeerimisseaduses üldplaneeringu ülevaatamise kohta sätestatule esitatakse koos ülevaatega valdkonna eest vastutavale ministrile ülevaade ka üldplaneeringut muutvatest detailplaneeringutest. Kohaliku omavalitsuse üksus esitab ülevaates arvamuse, kas üldplaneeringut on detailplaneeringutega oluliselt muudetud ning kas üldplaneering on seetõttu terviklik ja elluviidav (*EhSRS* § 5 lg 2).

Saaremaa vald (edaspidi *vald*) on 12 omavalitsuse ühinemise tulemusena tekkinud, mistõttu peab vald algatama moodustunud kohaliku omavalitsuse üksuse üldplaneeringu ühe aasta jooksul kohaliku omavalitsuse üksuse volikogu valimiste tulemuste väljakuulutamise päevast arvates ning selline üldplaneering tuleb kehtestada kolme aasta jooksul selle algatamisest arvates. Kuni kogu valla territooriumit hõlmava uue üldplaneeringu koostamiseni kehtivad vallas kõik seniste omavalitsuste üldplaneeringud koos oma erinevate käsitlemustega, mistõttu on valla esmane prioriteet uue üldplaneeringu koostamisele asumine ning kehtivate üldplaneeringute ülevaatamisel on keskendutud eelkõige aspektidele, mis oleksid uue üldplaneeringu lähtematerjalide koostamisel kõige suuremaks toeks. Samuti on välja toodud mõningad kitsaskohad, mis on esimeste kuude lõikes ning ka eelnevale ajaloole tuginedes, silma hakanud - süvitsi mineva analüüsi läbi viimiseks oleks olnud vajalik käsitleda ajaliselt pikemat perioodi. Eeltoodust tulenevalt ning võttes arvesse otstarbekuse printsiipi ei ole seega järgitud punktuaalselt *PlanS* § 92 lõikes 2 sätestatut.

2. Planeerimisalase tegevuse kirjeldus vallas

Vallas lähtutakse järgmistest üldplaneeringutest:

- ❖ Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringust (kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1). Ühisplaneering hõlmab Kuressaare linna ja endise Kaarma valla lõunaosa külasid: Nasva, Mändjala, Keskranna, Laheküla, Unimäe, Sikassaare, Upa, Mõisaküla, Lilbi, Vaivere, Vatsküla, Kasti, Muratsi, Praakli, Kudjape.
- ❖ Kaarma valla üldplaneeringust (kehtestatud Kaarma Vallavolikogu 07.07.2010 määrusega nr 9). Üldplaneering hõlmab endise Kaarma valla alasid, mis jäävad Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu alast välja.
- ❖ Kihelkonna valla üldplaneeringust (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 määrusega nr 8). Kihelkonna valla üldplaneeringus käsitletakse endise Kihelkonna valla territooriumi.
- ❖ Kärla valla üldplaneeringust (kehtestatud Kärla Vallavolikogu 21.03.2006 määrusega nr 8). Kärla valla üldplaneeringus käsitletakse endise Kärla valla territooriumi.
- ❖ Laimjala valla üldplaneeringust (kehtestatud Laimjala Vallavolikogu 26.03.2010 otsusega nr 1-1/4). Laimjala valla üldplaneeringus käsitletakse endise Laimjala valla territooriumi.
- ❖ Leisi valla üldplaneeringust (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 19.12.2000 määrusega nr 25). Leisi valla üldplaneering hõlmab endise Leisi valla territooriumit ulatuses, mis jääb välja Paaste ja Soela puhkepiirkondade üldplaneeringutest.
- ❖ Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringust (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 20.11.2001 määrusega nr 21). Paaste puhkepiirkonna üldplaneering hõlmab Paaste teest ja Orissaare-Leisi-Mustjala teest läänepoolse jäävat osa endisest Leisi valla territooriumist.
- ❖ Soela puhkepiirkonna üldplaneeringust (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 20.11.2001 määrusega nr 21). Soela puhkepiirkonna üldplaneering hõlmab Soela külas asuvaid järgmisi katastriüksusi: Sadama, Soolalao, Soela, Kivisilla, Tamme, Kaasiku, Pärna, Soelaranna, Uue-Kadariku, Kadriku, Laane, Mädege, Johanna, Priidu, Mardimetsa, Jaani, Vahtra, Peetri, Mereääre, Viru, Mäealuse, Mäe, Aaviku, Uue-Lepiku, Niidi, Uhari, Maripuu, Saare, Sihi, Villemi, Turu, Pihlaka, Pärna, Kalju, Järve, Andruse, Endriku, Maripuu, Penu, Simmu, Nõmmela, Kontori, Jaani jt.
- ❖ Leisi valla teemaplaneeringust „Puhke- ja virgestusmaad ja haljasalad“ (kehtestatud Leisi Vallavolikogu 17.05.2010 otsusega nr 5), mis on koostatud Leisi üldplaneeringu täpsustamiseks.
- ❖ Lümända valla üldplaneeringust (kehtestatud Lümända Vallavolikogu 21.08.2008 määrusega nr 66). Lümända valla üldplaneeringus käsitletakse endise Lümända valla territooriumi.
- ❖ Ninase poolsaare üldplaneeringust (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7). Ninase poolsaare üldplaneering hõlmab endise Mustjala valla territooriumit Ninase poolsaarel ja Tõlli-Mustjala-Tagaranna tee lähiümbrus kuni Orissaare-Leisi-Mustjala teeni.
- ❖ Mustjala valla külade üldplaneeringust (kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 29.04.2011 otsusega nr 14). Mustjala valla külade üldplaneering hõlmab seda osa endise Mustjala valla territooriumist, mida ei ole käsitletud Ninase poolsaare üldplaneeringus.
- ❖ Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringust (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141). Orissaare valla rannaala osaüldplaneering käsitleb endise Orissaare valla rannaalasid 3 km ulatuses tavalisest veepiirist ja Kõinastut.
- ❖ Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringust (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13). Üldplaneering käsitleb Orissaare alevikku ja hõlmab endise

Orissaare valla sisemaa osa, mida Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringus ei ole kajastatud.

- ❖ Pihlta valla rannalade üldplaneeringust (kehtestatud Pihlta Vallavolikogu 13.10.2005 määrusega nr 6). Pihlta valla rannikualade üldplaneering käsitleb endise Pihlta valla rannikuala (orienteeruvalt Kuressaare - Püha - Masa maanteest lõunapoole jääv ala).
- ❖ Põide valla üldplaani (kehtestatud Põide Vallavolikogu 28.05.1999 määrusega nr 44). Põide valla üldplaanis on käsitletud kogu endist Põide valda.
- ❖ Põide valla teemaplaneeringust „Puhke-, virgestus- ja haljasalad“ (kehtestatud Põide Vallavolikogu 16.06.2016 määrusega nr 9). Teemaplaneering on kehtestatud Põide üldplaani täpsustamiseks seoses puhke- ja virgestusalade määramisega.
- ❖ Salme valla rannaalade osaüldplaneeringust (kehtestatud Salme Vallavolikogu 22.09.2003 määrusega nr 16). Salme valla rannaalade üldplaneeringus on märgitud, et planeeritud alaks loetakse kokkuleppeliselt 600 meetri laiust ala tavaliselt veepiirist, planeeringuala laieneb planeeringu seisukohalt oluliste objektide ja alade piire järgides.
- ❖ Salme aleviku ja Salme valla sisemaa üldplaneeringust (kehtestatud Salme Vallavolikogu 20.12.2010 otsusega nr 28). Üldplaneering käsitleb ala, mis jäi välja Salme rannaalade osaüldplaneeringust.
- ❖ Torgu rannaalade osaüldplaneeringust (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 30.01.2006 määrusega nr 1-1/2). Ka Torgu rannaalade osaüldplaneeringus on planeeritavaks maa-alaks kokkuleppeliselt 600 meetri laiune ala tavaliselt veepiirist, planeeringuala laieneb planeeringu seisukohalt oluliste objektide ja alade piire järgides.
- ❖ Torgu valla sisemaa osaüldplaneeringust (kehtestatud Torgu Vallavolikogu 18.09.2009 otsusega nr 1-1/25). Üldplaneering käsitleb ala, mis jäi välja Torgu rannaalade osaüldplaneeringust.
- ❖ Valjala valla üldplaneeringust (kehtestatud Valjala Vallavolikogu 07.06.2011 määrusega nr 6). Valjala valla üldplaneeringus käsitletakse endise Valjala valla territooriumi.

Üldplaneeringuga hõlmamata on valla keskosas asuv endise Pihlta valla territoorium, mis jääb välja ka Pihlta valla rannikualade üldplaneeringust.

Koostamisel on valla arengukava.

Lisaks kehtib valla territooriumil Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) ning Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474 kehtestatud „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ja 20.12.2013 korraldusega nr 1-1/2013/530 kehtestatud „Tuuleenergeetika“, mis jäid kehtima Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisana.

Saaremaa Vallavalitsuses on ruumivaldkonna spetsialistidena tööl arhitektid, planeerijad ja ehitusspetsialistid.

3. PlanS § 92 lõike 2 kohane ülevaade

Enamik vallas kehtivatest üldplaneeringutest on kehtestatud planeerimisseaduse redaktsiooni alusel, mis kehtis kuni 30.06.2015. Sellest tulenevalt on üldplaneeringutes läbivalt lähtutud neist põhimõtetest ning üldplaneeringud on koostatud sel ajal seaduses sätestatud üldplaneeringu eesmärkidest lähtuvalt. Valdav osa üldplaneeringutest on koostatud ja kehtestatud ajal, mida iseloomustas suur arendus- ja ehitustegevuse surve ning mille tõttu on üldplaneeringud oma ideelt pisut optimistlikumad, kui reaalne areng on olnud.

Kehtivatest üldplaneeringutest on kõige varem koostatud Põide üldplaani ja Leisi üldplaneering, milles on lähtutud veelgi varasemast õiguslikust regulatsioonist. Nimetatud üldplaneeringud

vajaksid kohest ajakohastamist. Mõlema üldplaneeringu täpsustamiseks on koostatud teemaplaneeringud.

Põhimõtetelt on ajakohasemad hilisemalt kehtestatud üldplaneeringud - Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering, Mustjala valla külade üldplaneering, Valjala valla üldplaneering, Kaarma valla üldplaneering, Kihelkonna valla üldplaneering, Laimjala valla üldplaneering, Kärla valla üldplaneering, Lümända üldplaneering, Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneering, Torgu valla sisemaa üldplaneering, Salme aleviku ja sisemaa üldplaneering. Paaste ja Soela puhkepiirkonna üldplaneeringutes ning ka Ninase üldplaneeringus on kogu üldplaneeringutega hõlmatud ala määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alaks ning seetõttu võib neid pidada olemuslikult ajakohaselt kasutatavateks.

Omaette grupi moodustavad nn rannaalade üldplaneeringud, mille koostamistel on lähtutud 2003. aastal lõpuleviidud tööst „Saare maakonna rannaala tsoneering“. Orissaare valla rannaala osaüldplaneering, Pihtla valla rannikualade üldplaneering, Salme valla rannaalade osaüldplaneering, Torgu rannaalade osaüldplaneering on koostatud sarnastel põhimõtetel ning on kasutatavad ka tänasel päeval, kuid paljuski on olukord sealsetes piirkondades muutunud ning vaja oleks põhimõtteid värskendada ning näiteks üle vaadata ranniku äärsed ehituskeelualad. Uue suundumusena võib välja tuua ka erinevate sadamate rajamise soovi, mida nn rannaalade üldplaneeringutes ei ole käsitletud mahus ja viisil, mis oleks täna hõlpsasti kasutatav. Rannaalade üldplaneeringute koostamise ajale omaselt ei ole neile aladele keskkonnamõju strateegilist hindamist tänases võtmes tehtud (näiteks Saare maakonna rannaala tsoneeringus on läbi viidud keskkonnamõjutuste hinnang jne).

3.1 Ülevaade piirkondadest

Kuressaare linnas, mis on Saaremaa maakondlik keskus kui ka toimepiirkonna keskus, on areng olnud stabiilne ja printsipiides Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga suuresti kooskõlas. Võrreldes muude piirkondadega on maakasutuse juhtotstarvete muutmisi ette tulnud statistiliselt enam, kuid see on tingitud peamiselt sellest, et linnas on võimalus tegevusi funktsionaalselt rohkem läbipõimida ning arengud on kiiremas muutumises.

Alates Kuressaare linna ja Kaarma valla ühisplaneeringu kehtestamisest on kehtestatud 28 detailplaneeringut, millest 8 on olnud ühisplaneeringut muutvad.

Ravila tn 23 detailplaneeringuga on asendatud Paju tänava äärse Põduste luha hoiualaga piirneva haljasmaa juhtotstarve osaliselt pereelamumaa juhtotstarbega ning korrekture on tehtud alal ärimaa ja elamumaa ulatuses.

Väljaku tn 5, Garnisoni tn 16, Garnisoni tn 16a ja Garnisoni tn 16b detailplaneeringus on üldplaneeringu maakasutuse segahoonestusala juhtotstarve Garnisoni tn 16a ja 16b ulatuses asendatud asutuste ja üldkasutatavate hoonete juhtotstarbega ning sinna on lubatud riigikaitsemaa sihtotstarve. Ka Ringtee ja Kalevi põik vahelise ala detailplaneeringualal on ettevõtlusala arvelt planeeritud asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala Kaitseliidu tagalakeskuse funktsioone arvestades Kalevi põik 5 krundi ulatuses ja lubatud seeläbi sinna riigikaitsemaa sihtotstarve.

Aia tn 51 planeeringualal on asendatud ühisplaneeringu järgne kaubandus-teenindusala juhtotstarve rida- ja korterelamumaa juhtotstarbega. Pargi 2 detailplaneeringus on asutuste ja üldkasutatavate hoonete ala juhtotstarve muudetud vanalinna segahoonestusalaks. Aia 29 detailplaneeringu ala oli ühisplaneeringus määratud väikeelamute alaks, planeeringuga on antud alale ärimaa juhtotstarve. Kase tn 1a ja Kase tn 1b detailplaneeringus on muudetud maakasutuse

juhtotstarvet pereelamute alast rida- ja korterelamualaks. Kopteriplatsi detailplaneeringus on muudetud ühisplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbeid osaliselt liiklusmaaks ja osaliselt asutuste ja üldkasutatavate hoonete alaks, et võimaldada päästekopteri maandumist ja õhkutõusmist Kuressaare haigla juurest.

Endise Lääne-Saare valla territooriumi osa kohta, kus kehtib Kaarma üldplaneering, on arendustegevuse hulk tagasihoidlikum kui nõ Kuressaare linna kontaktvööndi osal, mis kuulus samuti varem Lääne-Saare valla koosseisu. Muratsi, Nasva, Mändjala jt piirkondades on elamuehituse soov oluliselt kõrgem, kui mujal sisemaa pool. Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu puhul võib pidada üleregulatsiooniks väljaspool Kuressaare linna tiheasustusalade määramist (tiheasustus asub Kuressaare linna ümbruses, mere lähedal ning külade keskustes). Kuressaare linna lähiümbruse hajaasustusaladel saavad ühisplaneeringu kohaselt ehitusõiguse 2 ha suurused krundid, kuid endine Kaarma Vallavalitsus on kaalutletud otsusel lubanud ka väiksemaid krunte elamualadeks planeerida ning on leidnud, et hajaasustusaladele elamualade planeerimine ei ole vastuolus ühisplaneeringute eesmärkide ja visiooniga. Uue üldplaneeringu koostamisel tuleks leida lahendus, kuidas tagada linna lähistel paiknevatel hajaasustusaladel hajaasustusele omase struktuuri säilitamine selliselt, et see vastaks valla arengu eesmärkidele ja kogukondlikele soovidele. Eelnevast ajendatuna vajaks täiendavat analüüsi rohevõrgustiku ja väärtuslike maastike teema linnalähiümbruses ning sellistes piirkondades maakasutustingimuste ülevaatamine. Linna lähipiirkonnas on oluline ka olemasoleva taristu võimekuse kontrollimine ning uute taristu objektide kavandamiseks ühtsete ning tänapäevaseid vajadusi ja nõudmisi arvestavate põhimõtete väljatöötamine.

Alates Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu kehtestamisest on kehtestatud endises Kaarma piirkonnas 22 detailplaneeringut, millest 3 on olnud ühisplaneeringut muutvad. Kaarma üldplaneeringu kehtestamise järgselt on planeeringuga hõlmatud alal kehtestatud 4 detailplaneeringut, millest üldplaneeringut muutev oli üks.

Muratsi küla Kaasiku, Rohumäe, Männiranna, Liivavälja detailplaneeringus on muudetud haljasmaa pereelamute juhtotstarbega alaks ning on täpsustatud rohekoridori kulgemist.

Lilbi külas paiknevatele Moto, Laise, Mora ja Jurna maaüksustele koostatud detailplaneeringus on muudetud Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet. Planeeritud maaüksused asusid pereelamute alal, haljasmaal ning kaubandus- ja teenindusalal ning detailplaneeringuga muudeti planeeritava maa-ala maakasutuse juhtotstarve kaubandus-teenindusalaks.

Ehituskeeluvööndi vähendamise tõttu muudavad Kaarma üldplaneeringut ja Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringut Kadaka maaüksuse (Abruka küla) detailplaneering ning Jõeveere ja lähiala (Nasva alevik) detailplaneering.

Kihelkonna, Kärla ja Lümända piirkonnas ei ole ilmnunud üldplaneeringu elluviimisel olulisi mõjusid majanduslikule, sotsiaalsele, kultuurilisele ja looduskeskkonnale, kuna arendustegevuse on olnud pigem tagasihoidlik. Kärla alevik on ümbritseva piirkonna jaoks nn kohalik keskus, mille arengud on võtmeks kogu piirkonnale. Lümända ja Kihelkonna toimivad eraldiseisvate piirkondadena.

Alates Kihelkonna valla üldplaneeringu kehtestamisest on Kihelkonna piirkonnas kehtestatud 9 detailplaneeringut, millest üldplaneeringuid muutvaid oli 2.

Vaigu küla Metsa maaüksuse detailplaneering nägi ette ehituskeeluvööndi vähendamise, mistõttu on muudetud ka Kihelkonna üldplaneeringut.

Abaja küla Laskeraja maaüksuse detailplaneeringus on kavandatud uue sadama rajamine, mida üldplaneering ette ei näinud, mistõttu on muudetud ka Kihelkonna üldplaneeringut.

Alates Lümända üldplaneeringu kehtestamisest on kehtestatud 5 detailplaneeringut, millest üks (Atla küla Hülgeranna ja Heldama detailplaneering) on muutnud üldplaneeringut seoses ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Alates Kärla valla üldplaneeringu kehtestamisest on endise Kärla valla territooriumi osa kohta kehtestatud 13 detailplaneeringut, millest üldplaneeringuid muutvaid oli 2.

Nõmpa küla Ristiküla I maatüki detailplaneeringuga nähti ette muuta Kärla üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarve senise maatulundusmaa asemel elamumaaks.

Kaugkütte detailplaneeringuga muudeti Kärla alevikus kavandatud maasoojussüsteemi alune maa soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitise maaks, mis tõi kaasa Kärla üldplaneeringu muutmise vajaduse. Üldplaneeringu muutmine oli vajalik, kuna olemasolev kaugküttesüsteem oli amortiseerunud ja vajas väljavahetamist kaasaegsema süsteemi vastu ning üldplaneeringu muutmine oli põhjendatud, et tagada Kärla alevikus säästlik energiatootmine.

Laimjala piirkonnas on samuti olnud arendustegevus vähene. Üldplaneeringus toodud arengusuundadest on kinni peetud, põhjalikum analüüsi vajab teede võrgustik ning lahendamist vajavad sellega seonduvad erinevad küsimused. Üldplaneeringu kehtestamise järgselt on kehtestatud 3 detailplaneeringut, millest kõik on üldplaneeringu põhimõtteid järginud.

Leisi piirkonnas on esimene (ja senini kehtiv) üldplaneering kehtestatud aastal 2000. Kuna piirkonna rannikujoon on suvitusalana atraktiivne, on arendustegevus olnud keskmisest aktiivsem. Seda on lisaks toetanud ka Soela ja Paaste puhkepiirkondade üldplaneeringute kehtestamine, milles on vähendatud ehituskeeluvööndit ja antud alade arendamiseks ühtsed suunised. Kuna nimetatud piirkonnad on nüüdseks aktiivselt kasutuses, on uuest olukorrast lähtuvalt vajalik üle vaadata piirkonna edasised arenguperspektiivid. Leisi Vallavolikogu poolt on algatatud teemaplaneering „Ranna piirangu – ja ehituskeeluvöönd“, kuid nimetatud töö ei ole kehtestamiseni jõudnud ning uue üldplaneeringu koostamise valguses ei ole tööga jätkamine otstarbekas. Leisi alevik on kujunenud üheks piirkonna kohalikuks keskuseks ning perspektiivsete arengute planeerimisel tuleks sellest lähtuda.

Alates Leisi üldplaneeringu kehtestamisest on kehtestatud 23 detailplaneeringut, millest üldplaneeringuid muutvaid on olnud 5. Paaste ja Soela puhkepiirkondade üldplaneeringu kehtestamisest alates on kehtestatud 16 detailplaneeringut, millest 3 on olnud üldplaneeringut muutvad.

Leisi üldplaneeringut on muudetud ehituskeeluvööndi vähendamise tõttu 4 juhul (Poka küla Männi detailplaneeringus, Mere ja Uue-Niidi detailplaneeringus ja Niidi-Jaani detailplaneeringus, Meiuste küla Sadama detailplaneeringus).

Leisi aleviku Rahu tn 14//Sepa maaüksuse detailplaneeringus on muudetud Leisi üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarvet, lubades puhkotstarbelisele alale elamumaa.

Soela puhkepiirkonna üldplaneeringu järgset maakasutuse juhtotstarvet on muudetud kahel juhul: Soela kinnistu detailplaneeringuga on muudetud väikeelamute ala ärimaaks ning Soelaranna ja Pärna kinnistute detailplaneeringus suvilate ja aiamaajade maa ning looduslik puhke-haljasmaa elamumaaks.

Paaste puhkepiirkonna üldplaneeringu järgne suvilate ja aiamaajade maa ning looduslik puhke-haljasmaa ja metsamaa on Paaste küla Abaja kinnistu detailplaneeringuga elamumaaks.

Leisi üldplaneeringu täpsustamiseks on koostatud teemaplaneering „Puhke- ja virgestusmaad ja haljasalad“, milles on käsitletud puhke- ja virgestusalade, samuti haljasalade teemat põhiliselt ka väljaspool Leisi alevikku, Pärsama ja Karja küla. Seni kehtiva üldplaneeringu kaardil olevad puhke-eeldustega maad ja sotsiaalmaad, millel on puhke- ja virgestusmaa või haljasalade maaga sarnased maakasutustingimused, on muudetud puhke- ja virgestusmaaks või haljasalade maaks. Lisaks on vaadatud üle ka puhke-eeldustega maana ja sotsiaalmaana reserveeritud maade piirid ja tehtud vajalikud korrektuurid.

Mustjala piirkonnas on huvi erinevate tegevuste vastu olnud mõõdukas. Ehituseks eelistatakse rannikuäärset ala, mistõttu on ehituskeeluvööndi vähendamine ning rannikule ehitamine jätkuvalt päevakorras. Mujal on arendustegevus tagasihoidlikum. Mustjalas kehtib Ninase poolsaare üldplaneering, milles on määratud kogu planeeringuga hõlmatud ala detailplaneeringu kohustusega alaks, mis käesoleval ajal ei ole alati otstarbekas, ka Mustajale külade üldplaneering sisaldab nõudeid, mille järgimine tänases õigusruumis on pigem küsitav.

Ninase poolsaare üldplaneeringu kehtestamisest alates on kehtestatud 20 detailplaneeringut, millest 3 on olnud üldplaneeringut muutvad. Kugalepa küla Läkuranna detailplaneering ja Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu detailplaneeringutes on muudetud ehituskeeluvööndit. Saaremaa sadama detailplaneeringus on muudetud üldplaneeringut seoses sadama funktsioonide muutumisega reisisadamast osaliselt kaubasadamaks.

Mustjala külade üldplaneeringu kehtestamisest alates on kehtestatud 6 detailplaneeringut, millest 3 on näinud ette üldplaneeringu muutmise ehituskeeluvööndi vähendamise tõttu (Panga küla Seebilõuka detailplaneering, Ranna detailplaneering ja Panga loodusmaja detailplaneering). Lisaks on Seebilõuka detailplaneeringus muudetud üldplaneeringut seoses paadisilla asemele väikesadama rajamisega.

Orissaare alevik on Saaremaa valla mõistes teiseks suureks piirkondlikuks keskuseks ning keskusele omaselt on ka arendustegevus selle võrra aktiivsem, mida näitab ka kehtestatud detailplaneeringute arv.

Orissaare rannaala osaüldplaneeringu kehtestamiste alates on kehtestatud 28 detailplaneeringut, millest 5 on osaüldplaneeringut muudetud.

Ehituskeeluvööndit on vähendatud 4 korral (Maasi küla Tänavasuu detailplaneeringuga ja Mäe katastriüksuse detailplaneeringuga, Jaani küla Lahe kinnistu detailplaneeringuga, Orinõmme küla Jaagu-Tõnise katastriüksuse detailplaneeringuga). Kavandi küla Mihkli katastriüksuse detailplaneering nägi ette üldplaneeringu muutmise hoone maksimaalse kõrguse ja ehitusaluse pinna muutmise osas.

Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringu kehtestamisest alates on kehtestatud 11 detailplaneeringut, millest Illiku laiu detailplaneeringus vähendati ka ehituskeeluvööndi ulatust ning muudeti seeläbi üldplaneeringut.

Pihtla piirkond, mille kohta on koostatud üldplaneering, asub Kuressaarele suhteliselt lähedal ning on seetõttu elamuehituseks väga sobiv. Seda kinnitab ka Pihtla rannaalade üldplaneeringus reserveeritud elamumaade osas toimuv arendustegevus. Endise Pihtla valla keskosa kohta ei ole kehtivad üldplaneeringut, selle ala kohta on tuvastatavad 2 kehtestatud detailplaneeringut. Pihtla rannaalade üldplaneeringu kehtestamisest alates on kehtestatud 10 detailplaneeringut, millest kahel juhul on välja toodud eesmärgina ehituskeeluvööndi vähendamine (Tirbi külas Aveli ja Toominga maaüksuste detailplaneering ning Saadu katastriüksuse detailplaneering).

Pöide piirkonna üldplaan (kehtestatud 1999) on Saaremaal kehtivatest üldplaneeringutest kõige vanem ning ei vasta sisult üldplaneeringu eesmärkidele, mistõttu tuleb statistilisse ülevaatesse

suhtuda teataval määral kriitiliselt. Põide vald on alustanud 2003. aastal uue üldplaneeringu koostamist, kuid töö on jäänud pooleli. Põide piirkonnas on kehtestatud kokku 27 detailplaneeringut, millest 5 on ehituskeeluvööndit vähendatud (Kübassaare küla Linnaku detailplaneering, Muraja küla Silma detailplaneering, Kakuna küla Lahe-Sääre detailplaneering, Mui, Roogla ja Nenu küla Lõvi ning Looduse katastriüksuse detailplaneering, Keskvere küla Ranna katastriüksuse detailplaneering). Unguma küla Uue-Laasu ja Laasumäe maaüksuste detailplaneeringus on ette nähtu maakasutuse juhtotstarbe muutmine.

Salme piirkond on tulenevalt oma paiknemisest mitmekesisest ja looduskaunis asukohas samuti soositud elupiirkond, mida toetab lisaks linnalähedusele ka hästi väljakujunenud sotsiaalne jm taristu.

Alates Salme rannaalade osaüldplaneeringu kehtestamisest on kehtestatud 28 detailplaneeringut, millest 5 juhul on muudetud selgesõnaliselt üldplaneeringut ja vähendatud ehituskeeluvööndit (Rahuste küla Torni detailplaneering ja Pärtli detailplaneering, Möldri küla Kangro I, II maatüki detailplaneering, Anseküla Kotka katastriüksuse detailplaneering, Lahetaguse küla Värava ja Matise katastriüksuse detailplaneering). Salme aleviku ja sisemaa üldplaneeringu kehtivuse ajal on kehtestatud 10 detailplaneeringut, millest 2 juhul on muudetud üldplaneeringus Salme alevikus määratud maakasutuse juhtotstarvet – Saekaatri, Pinuse detailplaneeringus tootmismaast elamumaaks ja Sõrve mnt 23 detailplaneeringus tootmismaast elamu-, äri- ja sotsiaalmaaks.

Torgu piirkond kannab endas ajalooliselt tugevat identiteeti. Erinevate keeruliste aegade tõttu on piirkonna püsielanikke arv olnud languses. Vaatamata sellele (või selle tõttu) on tegemist piirkonnaga, mis on populaarne koht nii suvitamiseks kui ka lühiajaliseks külastamiseks.

Torgu rannaalade osaüldplaneeringu kehtestamise järgselt on kehtestatud 16 detailplaneeringut, milles on üldplaneeringu muutmine välja toodud 2 detailplaneeringus. Türju küla Penumetsa II kinnistu detailplaneeringus on perspektiivsele rannalautrimaale kavandatud kivimuul ja kaldakindlustusrajatised. Mäebe küla Mäebe külaplatsi detailplaneeringus on vähendatud ehituskeeluvööndit ja kavandatud paadisilla rajamist. Torgu sisemaa üldplaneeringuga alusel on kehtestatud üks detailplaneering (Kaavi küla Mägrauru maaüksuse detailplaneering), milles on kavandatud muuta määratud maakasutuse juhtotstarvet.

Ka Valjala piirkonnas ei ole suurt arendustegevuse survet, vaatamata sellele, et logistiliselt on asukoht Saaremaa mõistes väga hea (põhimaantee, bussiliiklus jne). Piirkonda ei ole kavandatud ega soovitud kavandada tegevusi, mis oleksid väljatöötatud arenguvisionidega vastuolus. Endise Valjala valla kagupoolsel osas, mis piirneb merega, on huvi erinevate tegevuste osas suurem kui sisemaal. Alates üldplaneeringu kehtestamisest on kehtestatud 3 detailplaneeringut, millest üks on olnud üldplaneeringut muutev. Mere kinnistu detailplaneeringuga, mis muutis üldplaneeringut, nähti ette ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja ala juhtotstarbe muutmine.

Eelnevast tulenevalt võib öelda, et üldplaneeringuid ei ole detailplaneeringutega väga oluliselt muudetud ning üldplaneeringud on suuresti terviklikud ja elluviidavad.

3.2 Ülevaade kehtivatest detailplaneeringutest

Ülevaade kehtivatest detailplaneeringutest on esitatud lisas 2.

Ülevaates on detailplaneeringud grupeeritud endiste valdade lõikes, kuna üldplaneeringud on koostatud valdavas osas vastavalt endistele linna ja valla piiridele (2012. aasta ehk viimase üldplaneeringu kehtestamise aegne seis).

Kehtivate detailplaneeringute ülevaatamine jätkub jooksvalt, et selgitada välja nende muutmise või kehtetuks tunnistamise vajadus.

4. Kokkuvõtteks

Kokkuvõtvalt võib öelda, et kuni uue üldplaneeringu kehtestamiseni on võimalik lähtuda üldplaneeringutes toodud põhimõtetest, kuna need vastavad suure osas planeerimisseaduse eesmärgile. 2018 kehtestatud Saare maakonnaplaneering 2030+ on aluseks uue üldplaneeringu koostamisel ning ühtlasi ka raamdokument kehtivate üldplaneeringute tõlgendamisel.

Üldplaneeringud vajaksid läbivalt täpsustamist näiteks tingimuste osas, mille alusel oleks võimalik väljastada projekteerimistingimusi, kuna käesoleval ajal (PlanS ja ehitusseadustiku alusel) on võimalik lubada ehitamist paljudel juhtudel ka detailplaneeringut koostamata. Ka praeguses praktikas on tõusetunud probleeme, kuidas käsitleda üldplaneeringutes seatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks olukordades, kus detailplaneeringu koostamise kohustus puudub (kas need on projekteerimistingimuste sisustamiseks punktuaalselt kasutatavad jne).

Ka on mõningad maakorralduslikke teemasid, mis vajaksid laiemat käsitlust ning piirkondade vahelist ühtlustust, seal kus võimalik. Kehtiv planeerimisseadus võimaldab käsitleda teatud olukordi võrreldes kehtivate üldplaneeringutega paindlikumalt, seega on uue üldplaneeringu koostamisel vaja lahti mõtestada, kas selline käsitus vastaks ka valla arengu eesmärkidele ning kas seeläbi on võimalik tagada kvaliteetse ruumi teket ja säilitada olemasolevaid väärtusi.

Omaette teema moodustavad üldplaneeringutes määratud maaüksuste suurused, millest väiksemaid ehitusõiguse saamiseks moodustada ei tohiks. Kehtivates üldplaneeringutes varieeruvad hajaasustuses krundi suurused 1-st 3 hektarini (mille puhul saab ehitusõiguse) – uue üldplaneeringu koostamisel on üheks väljakutseks see, kuidas tagada selliste tingimuste seadmine, et see ei oleks ebaproportsionaalne ning samas tagaks võimalikult suure ulatuses olukorra, mis on omane hajaasustusele (enamik vallast on siiski hajaasustus). Samuti tuleb määratleda uuesti tiheasutusalad ning analüüsida selle mõju laiemalt ning vältida neid probleeme, mis on tekkinud kehtivate üldplaneeringute käsitluse põhjal (näiteks on tiheasutusalade määramisega seotud nii prügivedu, maamaks kui ka nn hajaasustuse programmid).

Üldplaneeringutega suunatud maakasutus on vastanud suuresti üldplaneeringutes seatud eesmärkidele, kuna juhtotstarbelisi muudatusi ei ole palju tehtud. Maakasutuse juhtotstarvet on soovitud muuta enim elamumaaks. Määratud maakasutuse juhtotstarvete puhul esineb mõningaid elluviimisega seonduvaid probleeme, kuna juhtotstarvete sisu ei hõlma alati kõiki kavandada soovitud tegevusi ning samas on konkreetsete sihtotstarvete lubamisega ka tõlgendamisruumi piiratud. Üldplaneeringud on koostatud silmas pidades järjepidevust ja jätkusuutlikkust, Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu koostamisel on toonitatud, et arvesse on võetud ka kahanevat rahvastikku, mis on praeguses situatsioonis samuti oluline.

Üldplaneeringutes leidub maakasutuse juhtotstarbeid, mis on kaotanud oma ajakohasuse, samuti on teatud tegevused (detailplaneeringu koostamise kohustusega juhud) ja seosed juhtotstarbega väga jäigad ning ei vasta tänapäevastele tegevussuundadele.

Vallas on tervikuna olemasolevad ettevõtlus- ja tootmispiirkonnad välja kujunenud juba nõukogude perioodil, millest osa on sihipärase kasutuseta. Üldplaneeringutes on valdavalt leitud, et puudub vajadus täiendavate ettevõtlusalade kasutuselevõtuks ning efektiivsemalt oleks vaja leida lahendusi olemasolevate piirkondade kasutamiseks. Ettevõtlusalade planeerimine on jätkuvalt päevakorral ning kõigile sobivaid lahendusi ei ole alati paraku üldplaneeringutest lähtuvalt operatiivselt võimalik leida, lisaks on uute majandustegevustena lisandunud tootmis/ettevõtlusharusid, millega üldplaneeringute koostamisel ei ole osatud arvestada ning millele tuleb uue üldplaneeringu koostamisel lahendused leida.

Puudulikult on üldplaneeringutes käsitletud teede temaatika (millised teed ja mis eesmärgil on avalikult kasutatavad ja on vaja määrata avalikult kasutatavaks jne), mistõttu on vaidluste tekkimise võimalus suhteliselt suur. Sama probleem on muude infrastruktuuri objektidega – üldplaneeringute koostamise ajast tulenevalt on mõned lahendused moraalselt vananenud ning teises kohas liigselt optimistlikult käsitletud.

Esitatud ülevaatest on näha, et suure osa üldplaneeringute muudatustest moodustavad ehituskeeluvööndi vähendamised, mis näitab ilmekalt, et rannikule ehitamine on jätkuvalt populaarne ning see on üks atraktiivsemaid kohti erinevatele arendustele (tõenäoliselt jääb see nii ka tulevikus). Uue üldplaneeringu koostamiseks tuleb olemasolev olukord taaskord kaardistada, lisaks on vaja määratleda uuesti üleujutusala, mis on kehtiva looduskaitseaduse kohaselt ehituskeeluvööndi määramisega olemuslikult seotud ning mida kõikides üldplaneeringutes ei ole käsitletud. Võrreldes praegust olukorda kehtivate üldplaneeringute koostamise ajal olnuga, on hüppeliselt kasvanud erinevat tüüpi väikesadamate kavandamise soov, samuti on lisandunud mitmed rekreatiivsed võimalused, millega üldplaneeringute tasemel ei ole senini kokkupuuteid leitud. Loodushoiu temaatikast lähtuvalt tuleb uues üldplaneeringus käsitleda kindlasti karjatamise mõjusid, kuna viimasel kümnendil on rannakarjamaade taastamine olnud väga aktiivne.

Kehtivate üldplaneeringute vormistuslik tase on sõltuvalt koostajast ja koostamise ajast väga erinev. Arvestades uue üldplaneeringu koostamisele kuluvat aega ning fakti, et sinnamaani tuleb lähtuda kehtivatest üldplaneeringutest, mis on suuresti loetavad üksnes paber kandjal, on Saaremaa vald asunud kehtivaid üldplaneeringuid digitaliseerima mahus, mis võimaldaks hõlpsamini saada koostatava üldplaneeringu jaoks lähteandmeid ning hõlbustaks ühtlasi ka igapäevast tööd ning vastaks mingilgi määral tänastele digitaalsetele võimalustele. Samuti võimaldab see lihtsamalt viia sisse detailplaneeringutega tehtud muudatusi üldplaneeringu materjalidesse.

Üksikute üldplaneeringute kehtetuks tunnistamine ei omaks sisulist väärtust, mistõttu on sellest käesoleval juhul loobutud. Õigusselguse huvides jäävad kõik üldplaneeringud kehtima, kuna neis sisalduvat teavet on piirkonna edasiste arengute kavandamisel võimalik teataval määral kasutada ning sisult kannavad need endas piirkondadele omaseid tunnuseid, mille säilitamine on üks planeerimise eesmärke.

Eelnevat lühiülevaadet arvesse võttes on Saaremaa Vallavolikogu otsustanud jätta kehtima Saaremaa valla territooriumit hõlmavad üldplaneeringud, mis on loetletud vastava otsuse punktis 1 ja käesoleva ülevaate punktis 2.