



KORRALDUS

Kuressaare

01.02.2022 nr 2-3/155

Orissaare alevikus Kase tn 18a detailplaneeringu algatamine

Huvitatud isik esitas 22.12.2021 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (taotlus registreeritud vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 22.12.2021 kirja nr 5-2/7146-1 all) detailplaneeringu algatamiseks Orissaare alevikus Kase tn 18a katastriüksusel. Detailplaneeringu ala hõlmab Orissaare alevikus Kase tn 18a katastriüksust tunnusega 71401:001:2716 (pindala 7615 m², 100% tootmismaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärk ehitusõiguse määramine tootmishoonete ehitamiseks, 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.

Detailplaneeringu ala on kokku u 0,7 ha ja detailplaneeringu nimetus on Kase tn 18a detailplaneering. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimiseseaduse § 125 lg 1 p 1, kuna Orissaare alevik on detailplaneeringu kohustusega ala. Lisaks tuleneb detailplaneeringu koostamise kohustus kehtivast Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringust, mille seletuskirja p 3.1.4 kohaselt reserveeritud tootmismaal katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga.

A. Olemasolev olukord

Kase tn 18a katastriüksus on detailplaneeringu algatamise hetkel hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult on Kase tn 18a katastriüksus haritav maa (7039 m²) ja muu maa (576 m²).

Planeeringuala piirneb Kase tn 18 (katastriüksuse tunnus 71401:001:2715, pindala 5865 m², 100% tootmismaa), Elektritaguse (katastriüksuse tunnus 55001:006:0544, pindala 7,42 ha, 100% maatulundusmaa), Jausa (katastriüksuse tunnus 55001:006:0055, pindala 18178 m², 100% maatulundusmaa), Laulu tn 20 (katastriüksuse tunnus 55001:001:1000, pindala 6155 m², 100% üldkasutatav maa) ja Kase tänava katastriüksustega (katastriüksuse tunnus 55001:008:0377, 100% transpordimaa).

Kase tn 18a katastriüksusel asuvad elektrimaakaabli ja sidekaabli kaitsevööndid.

Planeeringualal on Kase tänavaga piirnevas osas kehtestatud Väikese väina 110 kV kaabelliini detailplaneering (kehtestatud 19.12.2017 Saaremaa Vallavalitsuse korraldusega nr 231).

B. Kehtiv üldplaneering

Planeeritav katastriüksus asub kehtiva Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringu (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13, edaspidi nimetatud *üldplaneering*) kohaselt reserveeritud tootmismaal. Üldplaneeringu kohaselt reserveeritud tootmismaal katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse

konkreetses maa-ala detailplaneeringuga. Olemasolevatele ja reserveeritud tootmiskaadritele võib mitmekesisema arengu võimaldamiseks anda kuni 25% ulatuses ärimaa kõrvalotstarve (võimaldab ala arendada kas tootmis- või ärimaana või nimetatud otstarvete kombinatsioonina). Elamualade läheduses võib arendada vaid sellist tootmist, mille puhul ei kaasne negatiivset mõju (müra, õhusaaste sh ebameeldiv lõhn) väljaspool hoone piire. Liikluskorralduslike vahenditega ja juurdepääsude planeerimisel tuleb võimalusel vältida tootmiskaadritega seotud transpordi liikumist läbi elamu- ja puhkealade.

C. Olemasolev olukord ja kaalutlused detailplaneeringu algatamiseks

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on kinnistule kavandatud kuni 3 tootmiskoone püstitamine, kokku taotletakse lubatud suurimaks ehitisealuseks pinnaks 3000 m².

Planeeringualale on juurdepääs kavandatud Kase tänavalt.

Planeeringuala naaberkruntidest Lauulu tn 20 katastriüksusel on ehitisregistri andmetel laululava, teised on hoonestamata. Üle Kase tänavaga asuvad Pärna tn 23 (55001:008:0094) ja Rahu tn 16 (55001:008:0081) katastriüksustel ehitisregistri andmetel elamud abihoonetega.

Kase tänavaga ääres asuvatest kruntidest Kase tn 10 (55001:008:0297) asuvad ehitisregistri andmetel garaažid, Kase tn 14 (55001:008:0338) asub alajaam ja Kase tn 16 (55001:008:0340) asub montöörpunkt-elamu.

Kase tänavaga planeeringuala poolses küljes ei ole väljakujunenud hoonestuslaadi. Kuna kehtivas üldplaneeringus on ala tootmiskaadrite juhtotstarbega, siis on Saaremaa vald seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatavad tootmiskooned sobituvad piirkonna maakasutusega.

Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta.

Kuna planeeritavate tootmiskoonte vahetus läheduses asub laululava, siis leiab Saaremaa vald, et kavandatavate tootmiskoonte ja laululava vahele tuleb detailplaneeringuga ette näha kõrghaljastusega puhverriba tootmiskoonte võimalike mõjude leevendamiseks, samuti tuleks hoonestusala planeerida võimalikult laululavast eemale.

Käesoleva 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. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise läbi eelhindangu koostamise, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 19.01.2022 kirjaga nr 5-2/452-1 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 24.01.2022 lepingu nr 2-7.7/12-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks (leping registreeritud Saaremaa valla dokumendihaldussüsteemis nr 2-7.7/12-1).

Detailplaneeringu algatamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole teada uuringute koostamise vajadust. Kui detailplaneeringu edasise menetluse käigus selgub, et planeeringulahenduse väljatöötamiseks on vajalik teha täiendavaid uuringuid, analüüse, ekspertiise vms, siis tuleb need teha ning planeeringusse lisada.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 125 lõike 1 punkti 1 ja § 128 lõike 1, Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitisealase

tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõiked 1 ja 2, Saaremaa Vallavalitsus

annab k o r r a l d u s e:

1. Algatada Orissaare alevikus „Kase tn 18a detailplaneering“, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine tootmishoonete ehitamiseks.
2. Määrata planeeringuala ca 0,7 ha suuruses, vastavalt korralduse lisale 1.
3. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad, vastavalt korralduse lisale 2.
4. Korraldus jõustub teatavakstegemisest.
5. Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtu Pärnu kohtumajale 30 päeva jooksul arvates korralduse teadasaamise päevast.

(allkirjastatud digitaalselt)

Madis Kallas
vallavanem

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaire Müür
jurist vallasekretäri ülesannetes