



## KORRALDUS

Kuressaare

01.02.2022 nr 2-3/154

### Orissaare alevikus Pargi tn 5a detailplaneeringu algatamine

Huvitatud isik esitas 26.10.2021 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (taotlus registreeritud Saaremaa Vallavalitsuse dokumendihaldussüsteemis 26.10.2021 kirja nr 5-2/5918-1 all) detailplaneeringu algatamiseks Orissaare alevikus Pargi tn 5a katastriüksustel. Detailplaneeringu ala hõlmab Orissaare alevikus Pargi tn 5a katastriüksust tunnusega 71401:001:0876 (pindala 17535 m<sup>2</sup>, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega).

Detailplaneeringu taotluse kohaselt soovitakse jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega maa-ala elamukruntideks, tagada elamukruntidele ligipääs avalikult kasutatavalt teelt ja võimaldada kruntidele ühendused vajalike tehnovõrkudega. Detailplaneeringu ala on kokku u 1,7 ha ja detailplaneeringu nimetus on Pargi tn 5a detailplaneering. Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, kuna Orissaare alevik on detailplaneeringu kohustusega ala.

#### A. Olemasolev olukord

Pargi tn 5a katastriüksus on hoonestamata. Kõlvikuliselt koosseisult on Pargi tn 5a katastriüksus looduslik rohumaad (5355 m<sup>2</sup>), haritav maa (7638 m<sup>2</sup>), metsamaad (1648 m<sup>2</sup>) ja muu maa (2894 m<sup>2</sup>).

Planeeringuala piirneb Kuuse tn 1 (71401:001:0876, 100% ärimaad), Kuuse tn 3 (71401:001:1481, 100% elamumaad), Kuuse tn 5 (71401:001:1483, 100% elamumaad) ja Kuuse tänav (71401:001:1484, 100% transpordimaad) katastriüksustega, mis on moodustatud kehtiva Kuivastu mnt 44 detailplaneeringuga.

Lisaks piirneb planeeringuala Kuivastu mnt 42 (55001:008:0167, 100% elamumaad), Pargi tn 1 (55001:008:0043, 100% elamumaad), Pargi tn 3 (55001:008:0224, 100% elamumaad), Pargi tn 5 (55001:008:0194, 100% elamumaad), Pargi tn 5b (71401:001:0913, 100% elamumaad), Pargi tänav (55001:001:0807, 100% transpordimaad), Pargi tn 7 (55001:008:0061, 100% elamumaad), Kadaka tänav (55001:001:0940, 100% transpordimaad), Kadaka tn 1 (55001:008:0256, 100% elamumaad) ja Kuivastu mnt 48 (55001:008:0015, 100% maatulundusmaa) katastriüksustega. Kõik elamumaad sihtotstarbega katastriüksused, v. a Kuuse tn 3, ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus on hoonestatud elamutega, Kuuse tn 1 katastriüksusel on ehitusluba büroohoone püstitamiseks.

#### 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 elamumaal ja väärtusliku maastikul. Üldplaneeringu kohaselt on maakasutuse juhtotstarve elamumaad, millele on lubatud anda kuni 25 protsendi ulatuses ärimaad kõrvalotstarve, et soodustada turismi ja teenustesektori (majutus, toitlustus) arengut. Krundi normaalsuurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1500 m, minimaalne 1000 m<sup>2</sup>. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 250 m<sup>2</sup>.

### **C. Olemasolev olukord ja kaalutlused detailplaneeringu algatamiseks**

Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt on kinnistule kavandatud ligikaudu 10-11 elamukrunti ja neid teenindav teemaa krunt. Planeeritavad kruntide suurused jäävad detailplaneeringu algatamise taotluse juures oleva eskiisjoonise (edaspidi nimetatud *eskiisjoonis*) kohaselt vahemikku 1100-2400 m<sup>2</sup>. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on elamukrundi normaalsuurus maa-ala kruntideks jaotamisel 1500 m<sup>2</sup>, minimaalne 1000 m<sup>2</sup>.

Pargi tn 5a kinnistule on juurdepääs Pargi tänavalt (55001:001:0807), Kadaka tänavalt (55001:001:0940) ja Kuuse tänavalt (71401:001:1484). Peamine juurdepääs planeeringualale on eskiisjoonisel näidatud Kuuse tänava kaudu ning juurdepääsutee lõppeb ümberpööriskohaga, kust edasi Pargi tänavale pääseb mööda kergliiklusteed. Eskiisjoonisel on Kadaka tänavalt näidatud juurdepääs ühele krundile ja Pargi tänavalt lisaks kergliiklusteele juurdepääs ühele krundile.

Kuuse tänav on moodustatud Kuivastu mnt 44 detailplaneeringu alusel (kehtestatud 28.11.2019 Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/110), kuid on Pargi tn 5a katastriüksuse poolses otsas detailplaneeringu algatamise hetkel välja ehitamata. Planeeringualale juurdepääsuks tuleb Kuuse tänav praeguse Pargi tn 5a katastriüksuseni välja ehitada. Eeltoodust tulenevalt haaratakse planeeringualasse väljaehitamata osa Kuuse tänava katastriüksusest tunnusega 71401:001:1484. Detailplaneeringu algatamise hetkel kuulub Kuuse tänav eraomandisse, kuid kehtiva Kuivastu mnt 44 detailplaneeringu kohaselt antakse tänav munitsipaalomandisse ja vastav menetlus on algatatud.

Planeeringuala naabruses asuvad elamukrundid üksikelanutega, vaid Kuuse tn 1 on ärimaa sihtotstarbega katastriüksus, kus asub äriotstarbega hoone.

Saaremaa vald on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatavad elamukrundid sobituvad piirkonna maakasutuse ja hoonestuslaadiga.

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

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 kaalutusotsuse langetamine.

### **D. Kokkuvõte**

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 25.11.2021 kirjaga nr 5-2/5918-2 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest ning lisaks 19.01.2022 kirjaga nr 5-2/451-1 kuni 26.02.2022.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 25.01.2022 lepingu nr 2-7.7/13-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks (leping registreeritud Saaremaa valla dokumendihaldussüsteemis 25.01.2022 lepingu nr 2-7.7/13-1).

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 lg 1 p 1 ja § 128 lg 1, Saaremaa Vallavolikogu 22.02.2018 määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusealase tegevuse korraldamine“ § 2 lg 2 p 2, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg-d 1 ja 2, Saaremaa Vallavalitsus annab

k o r r a l d u s e:

1. Algatada Orissaare alevikus „Pargi tn 5a detailplaneering“, mille eesmärgiks on elamukruntide moodustamine, neile ehitusõiguse määramine elamute püstitamiseks, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.
2. Määrata planeeringuala ca 1,8 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