



## KORRALDUS

Kuressaare

22.11.2022 nr 2-3/1818

### Orissaare alevikus Sadama tn 4 detailplaneeringu algatamine

Huvitatud isik esitas 05.10.2022 Saaremaa Vallavalitsusele taotluse (taotlus registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 05.10.2022 nr 5-2/5637-1) detailplaneeringu algatamiseks Orissaare alevikus Sadama tn 4 katastriüksustel. Detailplaneeringu ala hõlmab Orissaare alevikus Sadama tn 4 katastriüksust (katastritunnusega 55001:001:0832, pindala 1393 m<sup>2</sup>, 100% elamumaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu taotluse kohaselt soovitakse planeerida ridaelamut.

#### A. Olemasolev olukord

Sadama tn 4 katastriüksus on hetkel hoonestatud 2-korruselise korterelamu ja kuuriga.

Kõlvikuliselt koosseisult on Sadama tn 4 katastriüksus 100% õuemaa.

Planeeringuala piirneb Sadama tn 4a (55001:001:0833, 100% transpordimaa), Sadama tn 2 55001:008:0253, 100% elamumaa), Ranna pst 8 (55001:008:0013, 100% elamumaa), Sadama tänava (Sadama tänav L1, 55001:001:0788, 100% transpordimaa) ja Ranna puiesteega (71401:001:0253, 100% transpordimaa).

Sadama tn 2 ja Ranna pst 8 krundidel on ehitisregistri andetel korterelamud abihoonetega ja Sadama tn 5a krundil spordihoone, Sadama tn 8 on hoonestamata haljasala.

Alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud. Planeeringualal asuvad elektrimaakaabli ja sideehitise kaitsevööndid.

#### B. Kehtiv üldplaneering

Planeeritav katastriüksus asub kehtiva Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringu (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21. detsembri 2009. a otsusega nr 13, edaspidi nimetatud *üldplaneering*) kohaselt reserveeritud korruselamumaa ehk korterelamumaa, mis on kolme või enama korteriga rohkem kui kahekorruseliste korruselamute maa. Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised. Eraldi maakasutus- ja ehitustingimusi korterelamumaaale määratud ei ole, mistõttu tuleb lähtuda elamumaa üldistest tingimustest. Üldplaneeringu seletuskirja p 3.1.1 kohaselt tuleb olemasolevatel elamualadel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja -struktuuri. Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed on lubatud pere-, rida- või korruselamumaa, lubatud on ka kuni 25% ulatuses kaubandus-, toitlustus-teenindus- või majutushoone maa. Hoonete suurim lubatud arv krundil on 5 hoonet ja hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on 250 m<sup>2</sup>. Hoonete arvu ja ehitusalust pinda võib suurendada vallavalitsuse motiveeritud kaalutusotsuse alusel. Juhul, kui taotletakse tavapärasest oluliselt erinevat hoonete kõrgust, ehitusalust pinda või arhitektuurilahendust, lahendatakse küsimus detailplaneeringu kaudu. Parkimine tuleb lahendada oma krundil.

Üldplaneeringuga ei määrata korduva üleujutusega alasid Orissaare alevikus ja vastavalt looduskaitseadusele on ehituskeeluvöönd Orissaare alevikus kogu ranna ulatuses 50 m, seega Sadama tn 4 jääb ranna ehituskeeluvööndist välja.

### **C. Kaalutlused detailplaneeringu algatamiseks**

Detailplaneeringu algatamine on vajalik tulenevalt planeerimisseaduse § 125 lg 1 p 1, kuna Orissaare alevik on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala on üldplaneeringu kohaselt 250 m<sup>2</sup>. Planeeritav ridaelamu on eeldatavalt suurem kui üldplaneeringuga lubatud 250 m<sup>2</sup> (detailplaneeringu algatamise taotluse juures oleva joonise järgi u 350 m<sup>2</sup>), kuid ehitusalust pinda võib üldplaneeringu seletuskirja p 3.1.1 kohaselt suurendada vallavalitsuse motiveeritud kaalutusotsuse alusel. Saaremaa vald leiab, et Sadama tn 4 krundile kavandatav hoone võib olla suurem kui 250 m<sup>2</sup>, kuna ka praegu on ehtisregistri andmetel krundil kokku hoonete ehitisealune pind 352 m<sup>2</sup>. Kõrvaloleval Sadama tn 2 krundil on ehtisregistri andmetel 3 hoonet kokku ehitisealuse pinnaga 359 m<sup>2</sup>. Üle Sadama tänava asuval Sadama tn 5a krundil on ehtisregistri andmetel spordihoone ehitisealuse pinnaga 559 m<sup>2</sup> ja Sadama tn 5 krundil õpilaskodu ja garaaž kokku ehitisealuse pinnaga 744,1 m<sup>2</sup>. Ranna pst 8 krundil on ehtisregistri andmetel kokku hoonete ehitisealust pinda 270 m<sup>2</sup>. Seega, kuna ümbruskonna kruntidel on suuremaid hooned kui 250 m<sup>2</sup> ning kokku on krunditel hoonete ehitisealune pind üle 250 m<sup>2</sup> ja lähipiirkonnas on korterelamud, siis leiab Saaremaa vald, et Sadama tn 4 krundile üle 250 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ridaelamu rajamine on lubatav ja see sobitub ümbruskonna hoonestuslaadiga.

Planeeringualale on juurdepääs kavandatud Kuivastu maanteelt Sadama tänava või Ranna puiestee kaudu.

Planeeringuala lähinaabruses on väiksemad korterelamud, mistõttu kavandatav ridaelamu sobitub piirkonna maakasutusega.

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 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata *KeHJS* § 6 lg 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus *KeHJS* § 33 lg 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhinnang. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ega ka selle algatamise vajaduse kaalumise eelhinnangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise kohta kaalutusotsuse tegemine.

### **D. Kokkuvõte**

Saaremaa Vallavalitsus pikendas 03.11.2022 kirjaga nr 5-2/5637-2 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 18.11.2022 lepingu nr 2-7.7/361-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks

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 ning võttes aluseks planeerimisseaduse § 128 lõike 1 ja Saaremaa Vallavolikogu 22. veebruari 2018. a määruse nr 10 „Planeerimise ja ehitusalase tegevuse korraldamine“ § 2 lõike 2 punkti 2, Saaremaa Vallavalitsus

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

1. Algatada Orissaare alevikus Sadama tn 4 detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine ridaelamu ehitamiseks, tehnovõrkude, parkimise ja liikluskorralduse lahendamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Sadama tn 4 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,14 ha vastavalt korralduse lisale nr 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale nr 2.
5. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavalitsus detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise korraldus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk  
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno  
vallasekretär