



KORRALDUS

Kuressaare

17.10.2023 nr 2-3/1251

Põripõllu külas Kõrgemäe detailplaneeringu algatamine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 31.07.2023 nr 5-2/4187-1) detailplaneeringu algatamiseks Põripõllu külas Kõrgemäe katastriüksusel.

Planeeringuala suurus on ca 4,7 ha ja hõlmab Kõrgemäe (katastritunnus 55001:006:0022, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 4,62 ha), juurdepääsutee osas osaliselt Kevade tn 3 (reformimata maa, katastritunnus 71401:001:1998, sihtotstarbeta maa 100%) ja osaliselt Kevade tn 7 (katastritunnus 71401:001:0760, sihtotstarve maatulundusmaa 100%) katastriüksuseid.

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine neljaks krundiks, elamutele ja abihoonetele ehitusõiguse määramine ning liikluskorralduse lahendamine. Detailplaneeringu nimetus on Kõrgemäe detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Alal ei ole kehtivat detailplaneeringut ning katastriüksus on hoonestamata. Planeeringuala kõlvikuline koosseis on valdavalt metsamaa, vähesel määral haritav maa, muu maa ja looduslik rohumaa.

Planeeringuala piirneb põhjast Kuressaare metskond 1356 (katastritunnus 55001:001:0744, 100% maatulundusmaa), Kevade tn 7 (katastritunnus 71401:001:0760, 100% maatulundusmaa), Kevade tänav (katastritunnus 55001:001:0810, 100% transpordimaa) ja Kevade tn 3 (reformimata maa, katastritunnus 71401:001:1998, 100% sihtotstarbeta maa) katastriüksustega, idast Kevade tn 5 (katastritunnus 55001:006:0042, 100% maatulundusmaa), lõunast Tagapõllu (katastritunnus 55001:006:0135, maatulundusmaa 100%) ja läänest Rääga (katastritunnus 55001:006:0485, 100% maatulundusmaa) katastriüksusega. Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt ulatuvad planeeringualale elektripaigaldise kaitsevööndid ja looduskaitse üksikobjekti (Nõlvaku tamme) piiranguvöönd.

Hetkel ligipääsutee planeeringualale puudub. Avalikult kasutatavalt Kevade tänavalt edasi tuleb läbida Kevade tn 3 (reformimata maa) ja Kevade tn 7 katastriüksust kulgevat rada.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub planeeringualal mets ja juhtfunktsiooni määratud ei ole.

Ehitamise printsiibid hajaasustusega alal on, et elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine, uute elamute ehitamisel tuleks võimaluse korral eelistada ajaloolisi

talukohti ning soovitatav on arvestada vanade kinnistute piiridega. Kui planeeritav ehitus või grupiline ehitus on erinev ajaloolisest, tuleb seda teha läbi detailplaneeringu.

Üldplaneeringuga hõlmataval hajaasustusega alal on elamute ehitustingimustena määratud järgnevad punktid:

- minimaalne ehituskrundi suurus 10 000 m²;
- minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m, mida võib vähendada vallavalitsuse põhjendatud kaalutusotsuse alusel, juba olemasolevatel maatükkidel;
- edaspidi vältida selliste olukordade teket;
- maksimaalne hoonete arv krundil on kuni 3;
- hoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1,5 ja hoonete maksimaalne kõrgus kuni 8 m maapinnast;
- hoonealuse pinna maksimaalne suurus on kuni 250 m²;
- piirde ja tara maksimaalne kõrgus kuni 1,6 m;
- järgida eesti talurahva arhitektuuri.

Vastavalt üldplaneeringule võib maatulundusmaale ilma detailplaneeringuta ehitada ühe elamu ja selle juurde kuuluvad kuni viis abihoonet. Maatulundusmaad peab saama kasutada maast tulu saamise eesmärgil (põllundus, turismitalud, metsandus). Elamukruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%.

Üldplaneeringu ptk-s 9.1 on toodud, et kinnistu piirile ei tohi ehitada lähemale kui 5 m, kui selle osaüldplaneeringuga või valla ehitusmäärusega pole määratud teisiti.

C. Kaalutlused

Detailplaneering algatatakse planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lg 2 alusel, mille kohaselt on detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu kohaselt tuleks vältida haaratavatele aladele ajalooliste külade asustusstruktuuri muutmist läbi väikeste kruntide moodustamise ning uute hoonete teineteisele lähedale ehitamist. Kui planeeritav ehitus või grupiline ehitus on erinev ajaloolisest, tuleb seda teha läbi detailplaneeringu. Saaremaa Vallavalitsus leiab, et kuna Põripõllu küla äärealal ajalooline hoonestus puudub, planeeritava hoonestuse puhul on tegu kaasaegsete ehitistega ning lähimad aastakümnetega väljakujunenud Kevade tänava elamukompleksid asuvad veidi enam kui 100 m kaugusel, grupiline ehitus on erinev olemasolevast ja ajaloolisest, siis tuleb algatada detailplaneering *PlanS* § 125 lg 2 alusel.

Üldplaneeringu kohaselt katastriüksusele maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole. Seega on detailplaneering üldplaneeringuga juhtotstarbe osas kooskõlas. Detailplaneeringuga tuleb tagada elamukruntide minimaalne suurus 10 000 m² ja minimaalne naaberkruntide elamute vaheline kaugus 100 m.

Hetkel juurdepääsutee planeeringualale puudub. Planeeritav juurdepääs elamukruntideni oleks avalikult Kevade tänavalt (5500069) edasi mööda rajatavat teed, mis asuks Kevade tn 3 (reformimata maa, katastritunnus 71401:001:1998) ja Kevade tn 7 (katastritunnus 71401:001:0760) katastriüksustel. Juurdepääsuks tuleks moodustada eraldi transpordimaa üksus. Samuti tuleks rajada kruntide vaheline tee ning kruntide vaheline juurdepääs tagada reaalservituutidega.

Maatulundusmaadega ümbritsetud Kõrgemäe katastriüksus asub Põripõllu külas, kus ca 100 m kaugusel asub tiheasustusega Orissaare aleviku elamupiirkond. Orissaare aleviku näol on tegemist Saaremaa idaosa suurima keskusega. Planeeritavad elamukrundid oleksid loogiline üleminek alevikust küla asustusstruktuurile. Eelnevast tulenevalt on Saaremaa vald seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda.

Koostatava 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 ja lg 3 kuni lg 5 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 eelhindangu koostamise kaudu, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

D. Kokkuvõte

Saaremaa vald pikendas 30.08.2023 kirjaga nr 5-2/4621-1 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega 90 päevani detailplaneeringu algatamise taotluse saamisest.

Saaremaa vald edastas vastavalt PlanS § 127 lg-le 1 Keskkonnaametile (KeA) 23.08.2023 ja 24.08.2023 kirjadega nr 5-2/4507-1 ja nr 5-2/4524-1 detailplaneeringu algatamise taotluse koos eskiisiga seisukoha saamiseks. KeA on oma 15.09.2023 kirjas (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris nr 5-2/4507-2) andnud lähteseisukohad, millega detailplaneeringu koostamisel arvestatakse.

Kevade tn 7 katastriüksuse (katastritunnus 71401:001:0760) omanik (riigivara valitseja Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi volitatud asutus Maa-amet) on oma 06.09.2023 kirjaga (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris nr 5-2/4762-1) välja toonud, et eelistab detailplaneeringus juurdepääsutee jaoks eraldi transpordimaa krundi moodustamist. Lisaks tuuakse välja, et see eeldab kohaliku omavalitsuse nõusolekut ja valmisolekut taotleda moodustatav transpordimaa krunt riigivaraseaduse alusel munitsipaalomandisse. Maa-amet täpsustab oma 06.10.2023 kirjaga (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris nr 5-2/4762-3), et nõustub Kevade tn 3 katastriüksuse osalise kaasamisega detailplaneeringu alasse juurdepääsutee rajamise eesmärgil. Lisaks palutakse juurdepääsutee jaoks moodustada eraldi ajutine teemaa krunt, mis on liidetav Kevade tn 7 kinnisasjast moodustatava krundiga.

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

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 16.10.2023 lepingu nr 2-7.7/236-1 huvitatud isikuga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

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

o t s u s t a b:

1. Algatada Põripõllu külas Kõrgemäe detailplaneering, mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine neljaks krundiks, elamutele ja abihoonetele ehitusõiguse määramine ning liikluskorralduse lahendamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kõrgemäe detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 4,7 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 2.

5. Korraldus jõustub teatavastegemisega

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