



KORRALDUS

Kuressaare

20.05.2025 nr 2-3/483

Põripõllu külas Kõrgemäe detailplaneeringu kehtestamine

Saaremaa Vallavalitsuse 17. oktoobri 2023. a korraldusega nr 2-3/1251 algatati Põripõllu külas Kõrgemäe detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*).

Planeeringuala suurus on ca 4,7 ha ja hõlmab Kõrgemäe (katastritunnus 55001:006:0022, katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 46351 m²), 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 eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kruntideks, elamute ja abihoonete ehitusõiguse määramine ning liikluskorralduse lahendamine. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja -rajatiste, heakorrastuse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Planeeringulahendusega on ette nähtud planeeringualasse haaratud katastriüksuste piiride ja maakasutuse sihtotstarbe osaline muutmine viie uue krundi moodustamiseks (4 maatulundusmaa sihtotstarbega ja 1 transpordimaa sihtotstarbega krunt). Planeeringualal on planeeritud kruntidele positsioon 1 kuni positsioon 4 ehitusõigus igale krundile ühe kuni 2-korruselise ja kuni 8 m kõrguse elamu ning seda teenindavate kuni kahe 2-korruselise (kuni 2-korruseline tingimusel, et teine korrus on katusekorrus) ja kuni 6 m kõrguse abihoone püstitamiseks. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kruntidel 250 m². Planeeringuga on antud võimalus 1 maa-aluse korruse rajamiseks. Planeeritavad eramud, abihooned ja alates 20 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrgused hooned peavad jääma planeeringuga lubatud suurima ehitisealuse pinna sisse. Lisaks eeltoodule on planeeritud kruntidele positsioon 1 kuni positsioon 4 lubatud rajada kasvuhoone, lastele mänguväljak, varjualusega grillplats või väliköök, mida on lubatud rajada lisaks planeeringuga antud ehitisealusele pinnale.

Juurdepääs planeeringualale kavandatakse olemasolevalt avaliku kasutusega Kevade tänavalt (tee nr 5500069), millest saab alguse planeeritud transpordimaa krunt positsioon 5, mis kavandatakse ärälõikega riigimandis olevast Kevade tn 7 (katastritunnus 71401:001:0760) katastriüksusest ja reformimata maast Kevade tn 3 (katastritunnus 71401:001:1998). Planeeritud transpordimaa krunt positsioon 5 on kavandatud tasuta võõrandada kohaliku omavalitsuse üksusele ja seega planeeritakse avaliku kasutusega teeks, mille kaudu tagatakse juurdepääs planeeritud kruntidele positsioon 1 kuni positsioon 4.

Planeeringuga on alale kavandatud kokku 12 parkimiskohta (igale hoonestatavale krundile 3 kohta), mis on kavandatud planeeritud krundi koosseisu.

Planeeringuga on antud võimalus täiendada madal- ja kõrghaljastuse istutamiseks. Uushaljastuse rajamisel tuleb eelistada piirkonnale iseloomulikke puu- ja põõsaliike, lubatud on ka viljapuude ja -põõsaste istutamine. Raadamist on lubatud teostada ainult hoonestusala ja juurdepääsuteede ulatuses. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule peab maatulundusmaad saama kasutada maast tulu saamise eesmärgil (põllundus, turismitalud, metsandus) ning kruntide rajamisel metsasele alale tuleb krundil metsaala pindalast säilitada vähemalt 60%. Planeeritud hoonestatavaid krunte on lubatud piirata piirdeaiaga, mille suurim lubatud kõrgus on 1,6 m.

Planeeritud krundid positsioon 1 kuni positsioon 4 paiknevad 400 m raadiuses Elektrilevi OÜ kuuluvatest lähimatest alajaamadest mõõdetuna. Planeeritavad krundid positsioon 1 ja positsioon 2 paiknevad Võidu:(Orissaare) AJ ja ORISSAARE 110/10 OT2:ORI AJ alajaamade ning krundid positsioon 3 ja positsioon 4 Jausa 2:(Orissaare) AJ alajaama R= 400 m raadiuses. Planeeritud eramute külge või kruntidele positsioon 1 kuni positsioon 4 on lubatud paigaldada päikesepaneelid.

Detailplaneeringu vastuvõtmisel oli kruntidele veevarustus ja kanalisatsioon näidatud alternatiivvõimalustena: veevarustuse liitumine ühisveevärgiga või kruntidele isiklike puurkaevude rajamine; kanalisatsiooni liitumine ühiskanaliseerimisega või igale krundile võimalus paigaldada bio- ehk omapuhasti või reovee kogumismahuti. Kehtestamise eelselt andis huvitatud isik tagasiside, et ei ole valmis igale krundile ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumise väljaehitamiseks ning Põripõllu küla ei ole ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumise kohustusega ala. Seega jäeti detailplaneeringulahendusse ainult lokaalsed vee- ja kanalisatsioonilahendused. Detailplaneeringus toodud muudatused ei olnud käsitletavad planeeringu põhilahenduse muudatusena. Tegu oli alternatiivvõimalustest ühe võimaluse eemaldamisega.

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 detailplaneeringu kaudu.

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 on kuni 1,6 m;
- järgida tuleb 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 algatati planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 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 väikeste kruntide moodustamise kaudu ning uute hoonete teineteisele lähedale ehitamist. Kui planeeritav ehitus või grupiline ehitus on erinev ajaloolisest, siis tuleb seda teha detailplaneeringu kaudu. Saaremaa Vallavalitsus leidis, 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 algatati detailplaneering PlanS § 125 lõike 2 alusel. Detailplaneering on üldplaneeringuga kooskõlas, kuna planeeringuala reserveeritud juhtotstarvet ei muudeta ja detailplaneeringu lahendus on kooskõlas üldplaneeringu tingimustega.

Orissaare aleviku näol on tegemist Saaremaa idaosa suurima keskusega. Maatulundusmaadega ümbritsetud Kõrgemäe katastriüksus asub Põripõllu külas, kus ca 100 m kaugusel asub tiheasustusega Orissaare aleviku elamupiirkond. Planeeringuala paikneb Orissaare aleviku kompaktses tihehoonestuses ala lõunaserva läheduses hajaasustusalal. Planeeritavad elamukrundid oleksid loogiliseks üleminekuks tihedamast aleviku hoonestusest hajusamale küla asustusstruktuurile. Tegemist on juba inimtegevusest mõjutatud piirkonnaga.

Alal on tehtud lageraie, mis juba on muutnud harjumuspärast vaadet varasemale metsaalale. Planeeringualal ei kavandata tegevusi, mis oluliselt muudaks juba väljakujunenud olukorda piirkonnas. Planeeringu elluviimisel lisandub piirkonda uusi elanikke, kes perspektiivselt loodavate sotsiaalsete sidemete kaudu suurendavad kogukonna- ja turvatunnet. Lisaks on elamupiirkonna rajamine väljakujunenud keskkonna jätkuks majanduslikult mõistlik, kuna võimaldab kasutada olemasolevat taristut.

Saaremaa Vallavalitsus on seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatav hoonestus sobitub piirkonna maakasutuse ja hoonestuslaadiga.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest teavitati valla veebilehel 21.10.2023, maakonnalehes Saarte Hääl 26.10.2023 ja vallalehes Saaremaa Teataja 26.10.2023. Ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati teade 24.10.2023 nr 2142330 ja planeeringuala naabreid teavitati 24.10.2023 kirjaga nr 5-2/5696-1.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati planeeringuala naabritele arvamuse avaldamiseks 05.07.2024 kirjaga nr 5-2/3828-1 ja ametiasutustele kooskõlastamiseks 05.07.2024 kirjaga nr 5-2/3827-1.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud Päästeamet 09.07.2024 kirjaga nr 7.2-3.4/4528-2, Keskkonnaamet 25.07.2024 kirjaga nr 6-2/24/14463-2 (kus tõi välja, et looduse üksikobjekt Nõlvaku tamm arvatakse tulevikus looduskaitsealuste üksikobjektide hulgast välja, kuid vastav menetlus võtab aega) ning Maa-amet 11.07.2024 kirjaga nr 6-3/23/15333-3 (tingimusel, et planeeringulahenduse elluviimisega ei kaasne Maa-ametile rahalisi kohustusi).

Planeeringulahenduse koostamisel on tehtud koostööd AS-ga Kuressaare Veevõrk (kooskõlastus 09.07.2024), Elektrilevi OÜ-ga (15.07.2024 kooskõlastus nr 4994671297) ja Telia Eesti AS-ga (08.07.2024 kooskõlastus nr 39002310).

Saaremaa Vallavalitsus võttis detailplaneeringu 3. septembri 2024. a korraldusega nr 2-3/901 vastu ja suunas avalikule väljapanekule.

Avalik väljapanek toimus perioodil 26.09.–09.10.2024. Avalikust väljapanekust teavitati planeeringuala naabreid ja vastavaid asutusi 09.09.2024 kirjaga nr 5-2/4738-1. Teade avaliku väljapaneku kohta ilmus 09.09.2024 valla veebilehel, 12.09.2024 vallalehes Saaremaa Teataja ning 07.09.2024 maakonnalehes Saarte Hää. Avaliku väljapaneku jooksul kirjalikult vastuväiteid ega arvamusi ei esitatud. Avalikul arutelul 21.10.2024 osalejaid ei olnud.

E. Kokkuvõte

Detailplaneering on koostatud kooskõlas üldplaneeringuga ja avaliku väljapaneku perioodil detailplaneeringu kohta arvamusi ei esitatud. Detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla ruumilise arengu eesmärkidele ning detailplaneeringu elluviimisega ei avaldata olulist mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse majandus-, sotsiaal-, kultuuri- ning looduskeskkonnale.

Detailplaneeringuga kavandatakse avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed, millest tulenevalt on sõlmitud huvitatud isikuga 17.04.2025 haldusleping nr 2-7.7/241-1.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 139 lõike 1 ning 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. Kehtestada Põripõllu külas Kõrgemäe detailplaneering (ThinkTerra OÜ töö nr 3/2023, toodud käesoleva korralduse lisana), mille eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kruntideks, elamutele ja abihoonetele ehitusõiguse määramine ning liikluskorralduse lahendamine.
2. Korraldus jõustub teatavakstegemisega.

Korraldust on võimalik vaidlustada haldusmenetluse seaduses sätestatud korras esitades vaide Saaremaa Vallavalitsusele või halduskohtumenetluse seadustikus sätestatud korras esitades kaebuse Tallinna Halduskohtule 30 päeva jooksul arvates korraldusest teadasaamisest.

(digitaalselt allkirjastatud)

Mikk Tuisk
vallavanem

(digitaalselt allkirjastatud)

Aivar Rahno
vallasekretär