



## MAA- JA RUUMIAMET

Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavalid.ee  
Tallinna tn 10  
93819 Kuressaare linn, Saaremaa vald

Teie 17.06.2025 nr 5-2/3648-1

Meie 16.07.2025 nr 6-3/24/4277-8

### **Arvamus Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringu kohta**

Saaremaa Vallavalitsus pöördus Maa- ja Ruumiameti (MaRu) poole Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringu eelnõule arvamuse saamiseks.

Detailplaneeringuala suurusega ca 2,2 ha hõlmab Orissaare alevikus Ranna pst 23 (55001:008:0313) ja Ranna pst 25 (55001:008:0314) katastriüksuseid ning osaliselt nimetatud katastriüksustega piirnevat mereala. Planeeringuga soovitakse kavandada puhke- ja majutusehitisi koos avaliku supelrannaga ning vähendada ranna ehituskeeluvööndit. Tulenevat üldplaneeringuga määratud puhke- ja virgestusala juhtotstarbe muutmisest ja ehituskeeluvööndi vähendamise soovist on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamisega, millele kohaldatakse üldplaneeringu menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega märgime järgmist.

1. Seletuskirja peatükis 6 on selgitatud üldplaneeringu muutmise sisu, kuid ei ole välja toodud, miks maakasutuse juhtotstarbe muutmine on põhjendatud ja vajalik. Märgime, et detailplaneeringuga saab üldplaneeringut muuta vaid põhjendatud vajaduse korral. Palume seletuskirja täiendada, eriti arvestades, et üldplaneeringu kohasel puhke- ja virgestusalal säilitatakse avalik kasutus vaid osaliselt.
2. Detailplaneeringuga kavandatakse eraomandis olevale katastriüksusele avalikku supelranda. Seletuskirja peatükis 8, milles käsitletakse servituutide seadmise vajadust, on välja toodud, et Saaremaa Vallavalitsuse kasuks seatakse isiklik kasutusõigus avalikule supelrannale ning kallasrajale juurdepääsuks. Seletuskirja peatükis 10, milles tuuakse planeeringu ellu rakendamise kava, on välja toodud vaid kallasrajale juurdepääsuks vajaliku isikliku kasutusõiguse seadmine enne ehituslubade väljastamist. Palume kavas käsitleda ka supelranna tarbeks isikliku kasutusõiguse seadmist, et kindlustada supelranna avalik kasutus.
3. Seletuskirja peatükis 3.5 on toodud, et piirdeid ei ole lubatud rajada metsaalale ja planeeritud rannaalale. Kuna planeeritud supelranna ala ei hõlma kogu krundi ulatuses olevat rannaala, siis palume selguse huvides täpsustada, et piirete kavandamisel tuleb arvestada kallasraja läbitavuse ning rohekoridori toimivuse tagamisega.

4. Seletuskirja peatükkides 1.4 ja 2 on välja toodud, et Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatub planeeringualale üleujutusala. Palume täpsustada, et planeeringualale ulatuvad 1 x 50 aasta jooksul (1,49 m abs ) ja 1 x 100 aasta jooksul (1,69 m abs) tõenäosusega toimuda võivate üleujutuste alad. Ühtlasi märgime, et alates 01.01.2025 on tegemist MaRu geoportaaliga.
5. Põhijoonisel on merealale näidatud planeeritud süvendatav ala. Seletuskirjas on seatud erinevaid tingimusi süvendustööde läbiviimiseks, kuid ei ole selgitatud süvendamise eesmärki. Kajastatud on pilliroo eemaldamise vajadust rannas. Palume detailplaneeringus selgemalt kajastada, kas tegemist on vaid pilliroo eemaldamiseks mõeldud süvendamisega või on süvendamine vajalik ka näiteks supelranna veealal vajaliku sügavuse saavutamiseks või mõnel muul põhjusel.
6. Põhijoonise tingmärkides on toodud „planeeritud hoonestusala“ ja „planeeritud telkide ala“ tingmärgid. Põhijoonise lahenduses alasid eristatud ei ole ja kuvatud on üks terviklik hoonestusala. Märgime, et planeerimisseaduse kohaselt võib ehitusõigusega kavandatud hooneid kavandada üksnes hoonestusalale ning palume selguse huvides „planeeritud telkide ala“ tingmärk loetelust eemaldada.
7. Arvestades planeeringuala kasutust puhkuse eesmärgil ning paiknemist väärtuslikul maastikul ning ranna ehituskeeluvööndis palume kohalikul omavalitsusel täiendavalt kaaluda, kas lisaks katusele paigaldatavatele päikesepaneelidele on otstarbekas lubada ka päikesepaneelide paigaldamist maapinnale.

Palume hoida MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada avalikest väljapanekutest ning aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Ernits

andmehõive ja maakatastri teenistuse direktor  
peadirektori ülesannetes

Merilin Rosenberg  
58041423 merilin.rosenberg@maaruum.ee