



OTSUS

Kuressaare

28.08.2025 nr 1-3/47

Orissaare alevikus Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine

Saaremaa Vallavolikogu 20. juuni 2024. a otsusega nr 1-3/38 algatati Orissaare alevikus Ranna pst 23 ja 25 detailplaneering (edaspidi *detailplaneering*). Detailplaneeringu ala hõlmab Orissaare alevikus Ranna pst 23 (katastritunnus 55001:008:0313, katastriüksuse sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2861 m²) ja Ranna pst 25 (katastritunnus 55001:008:0314, katastriüksuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 15 295 m²) katastriüksuseid ning Ranna pst 25 katastriüksusega piirnevat mereala. Algamisel oli Ranna pst 25 katastriüksuse pindala 15 293 m², kuid Maa- ja Ruumiamet on pindala korrigeerinud ja nüüd on see 15 295 m². Planeeringuala suurus on ca 2,2 ha.

Detailplaneeringu eesmärgiks oli algamisel Ranna pst 23 ja 25 katastriüksustele ehitusõiguse määramine puhke- ja majutusehitiste püstitamiseks, supelranna ala määramise kaalumise, üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine ning vajaduse korral ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Kuna planeeringulahenduse koostamise käigus selgus ranna ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus ja kirjeldati supelranna ala sobivust piirkonda, siis kaalutlus on teostatud ja üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga määratakse supelranna ala. Tulenevalt eelnevast korrigeeritakse käesoleva otsusega detailplaneeringu eesmärgi sõnastust ning detailplaneeringu eesmärgiks on Ranna pst 23 ja 25 katastriüksustele ehitusõiguse määramine puhke- ja majutusehitiste püstitamiseks, supelranna ala määramine, üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Ranna pst 23 (varasema aadressiga Ranna pst 15) katastriüksuse ulatuses kehtib Ranna pst 15 katastriüksuse detailplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 18. juuni 2013. a otsusega nr 176), mille eesmärgiks on kinnistul asuva kõrvalhoone lammutamine ja uue elamu ehitamine, krundi liikluskorralduse lahendamine.

Ehitisregistri andmete kohaselt on Ranna pst 23 katastriüksusel ilu- ja isikuteenuste hoone (ehitisregistris kanne: saun), elamu, kooli vms abihoone (ehitisregistri kanne: kuur), püstitamisel staatusega kaks konteinerit, kolm väikest majutustelki, neli suurt majutustelki, väli WC ja laste mänguväljak. Ranna pst 25 katastriüksusel on ehitisregistri andmetel rajatisena kinnistu vee- ja reoveetorustik, püstitamisel staatusega reoveetorustik, joogiveetorustik, reovee survetorustik, reoveepumpla, sidekanalisatsioon ja mänguväljak. Katastriüksustel on olemasolevad elektri-, vee- ja kanalisatsioonivarustus, lisaks on hoonena maakelder.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale geodeetilise märgi kaitsevöönd, elektripaigaldiste kaitsevööndid, korduv üleujutusala, ranna ehituskeeluvöönd, veekogu kallasrada, ranna piiranguvöönd, ranna veekaitsevöönd ja piiratud asjaõigusega ala. Planeeringuala ulatub mereäärses osas Väinamere hoiualale ja ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Väinamere loodus- ja linnualale.

A. Detailplaneeringuga kavandatu

Ranna pst 23 ja 25 katastriüksused on kavandatud liita üheks katastriüksuseks, aadressiga Ranna pst 23. Krundi kasutamise sihtotstarveteks on planeeritud kaubandus-, toitlustus- ja teenindushoone maa ÄK, majutushoone maa ÄM, supelranna maa PR minimaalselt 10%, metsamaa MM. Katastriüksusele on kavandatud puhke- ja majutusehitised. Ranna pst 23 krundil asuv peamaja on kavandatud rekonstrueerida. Katastriüksusel paiknevad ehitised on kavandatud säilitada.

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus 0-60 m² ja üle 60 m² hoonetele. Kogu maa-alale on planeeritud rajada majutustelke (suuri ja väikeseid). Kõik väikesed telgid on hooajalised, telgid püstitatakse üldjuhul mais ja võetakse maha septembris. Puidust alusterrass, millele telgid püstitatakse, jääb kohale aastaringseks. Suured telgid koosnevad hooajalisest telgi osast ning vannitoa ja WC osast telgi taga, mis ehitatakse aastaringseks. Vannitoa osa ühendatakse kanalisatsioonivõrku. Detailplaneeringus loetakse väikesed majutustelgid ja suured majutustelgid koos pesuruumi ja tualetiga hoone tunnustega ehitisteks.

Hoonete suurim lubatud arv krundil on 38, millest 2 on üle 60 m² ehitisealuse pinnaga hoonet ja 36 alla 60 m² ehitisealuse pinnaga hoonet, sh ca 15 suurt majutustelki ja 15 väikest telki. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 2200 m² ja hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 8,5 m, majutustelkidel 5,5 m. Kavandatud on ujuvplatvorm.

Rannaalale, mis on ca 25 m laiune riba, on kavandatud avalik supelrand. Planeeritud supelranna piires võib rajada supelranna teenindamiseks vajalikke rajatise lähtuvalt looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lõike 4 punktist 3. Supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised on terrassid päevitamiseks, jalgteed, sh laudteed. Ujuvplatvorm ja laudteed on samuti supelranda teenindavad puhkerajatised. Osaliselt jääb planeeritud rannaala varasemalt täidetud alale ning osaliselt roostikuga kaetud alale. Rannaala soovitakse puhastada kõrkjatest. Selleks, et mitte maastiku üldilmet ja looduslikku seisundit muuta, puhastatakse supelranna ala roostikust ainult osaliselt, kuid osaliselt jäetakse pilliroog kasvama. Planeeringualal olev kõrghaljastus säilitatakse. Metsateed tuleb kavandada nii, et ei ole vaja kõrghaljastust likvideerida.

Juurdepääs planeeritavale alale on avalikult kasutatavalt Ranna puisteelt, mille äärde on kavandatud parkla. Juurdepääs supelrannale ja kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on tagatud mööda planeeritud jalgteid ning nende kasutamiseks tuleb sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks.

Planeeringualal on olemasolev liitumine ühisveevärgiga ja -kanalisatsiooniga. Täiendavad krundisisesed liitumised lahendatakse olemasoleva liitumise kaudu. Planeeringualal on olemasolev elektriliitumine. Krundisisesene kaabel alates mõõtekapist tuleb lahendada koos hoone(te) ehitusprojektidega. Alternatiivse energia saamiseks võib krundile rajada päikesepaneelid, mis on lubatud paigaldada hoonete katustele.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Orissaare Vallavolikogu 21. detsembri 2009. a otsusega nr 13 kehtestatud Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub Ranna pst 23 katastriüksus ärimaal ja Ranna pst 25 katastriüksus virgestus-puhkealal ning planeeringuala tervikuna rohekoridoris. Lähtuvalt kehtiva LKS § 35 lõikest 4 koosnevad korduva üleujutusega aladel ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja 200 m laiusest vööndist. Veekaitsevöönd koosneb üleujutatavast alast ja 20 m laiusest vööndist. LKS § 35 lõike 3¹ kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kehtivas üldplaneeringus on toodud, et üldplaneeringuga ei määrata korduva üleujutusega alasid Orissaare alevikus ja vastavalt LKS-le on ehituskeeluvöönd Orissaare alevikus selgelt piiritletaval kompaktse asustusega alal 50 m.

Üldplaneeringuga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Seega planeeringuala asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga soovitakse vähendada ranna ehituskeeluvööndit 25 meetrini rannajoonest. Tegu on LKS § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete kirjelduse kohaselt on ärimaa kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maad ning büroo ja kontorihoonete maad; puhke- ja virgestusmaaks on heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatisi (puhke-, spordi- ja kogunemisrajatisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Supelranna maa on üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Üldplaneeringuga on supelranna maadeks reserveeritud spordihoone taga olev rand ja Illiku laiul senini supluseks kasutatavad alad, kuid mitte planeeritav ala. Detailplaneeringuga soovitakse Ranna pst 25 ulatuses üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmist puhke-virgestusmaast ärimaaks ja supelranna ala määramist.

Täpsustavalt toob üldplaneeringu peatükk 3.1.2. välja, et reserveeritud ärimaa maa-alade maakasutus- ja ehitustingimused on järgnevad: 1) katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga; 2) äriotstarbe rakendamisel ei tohi kahjustada ega piirata naaberkinnistute omanike ja valdajate huve ega õigusi, kavandatav tegevus ei tohi pälvida kohalike elanike pahameelt ega mõjutada negatiivselt nende eluviisi; 3) detailplaneeringu algatamisel tuleb kaalutleda keskkonnamõju hindamise vajalikkust, arvestades ka sotsiaalseid aspekte; 4) olemasolevatel ja perspektiivsetel ärimaadel tagada jäätmehooldus ja heakord vastavalt valla heakorra ja jäätmehoolduse eeskirjale.

Üldplaneeringu ruumilise arengu põhimõtted toovad välja, et Orissaare alevik on ja jääb valla haldus-, haridus-, kultuuri- ja teeninduskeskuseks, alevikus säilitatakse kõik üldkasutatava hoone ja puhke- ning virgestusmaad ning luuakse võimalused äritegevuseks. Ptk 8.4. kohaselt lähtudes peamiselt avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest on planeeringu rakendamiseks vajalik üldplaneeringuga reserveeritud puhke- ja virgestusmaade kasutuselevõtmine. Täpsustavalt võib välja tuua, et erinevalt üldplaneeringu koostamise ajast ei ole nüüdseks planeeringuala enam munitsipaalomandis, vaid eraomandis.

Üldplaneering sõnastab, et selle muutmine on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Ainuke tiheasustusala maareformi seaduse mõttes on Orissaare alevik oma administratiivpiirides ja see on ka detailplaneeringu kohustusega ala. Detailplaneeringu kohustusega alal on detailplaneering uute hoonete (v.a. üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja aiamaa kõrvalhooned ning teised kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehooned) ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks.

C. Kaalutlus

Planeeringuala asub Orissaare alevikus, kus on olemas kool, lasteaed, perearstid, kauplused jmt, ning hea ühistranspordi võimalus Kuressaare linnaga ja mandri-Eestiga. Planeeringuala piirneb lääne suunalt munitsipaaltänavaga Ranna puiestee, lõuna suunalt Tumala-Orissaare-Väikese väina riigimaantee ja ida-kirde suunal Väikese väinaga.

Ranna pst 23 katastriüksuse ulatuses kehtib Ranna pst 15 katastriüksuse detailplaneering, mida ei ole täielikult ellu viidud. Planeeritakse uut terviklahendust, mis hõlmab ka kõrvalkatastriüksust Ranna pst 25 – mõlemad katastriüksused planeeritakse liita üheks katastriüksuseks. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise

vajadus tuleneb ka PlanS § 125 lõikest 1, kuna Orissaare alevik on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja planeeritakse ehitusloakohustuslikke ehitisi.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Ranna pst 25 ulatuses üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks puhke-virgestusmaast ärimaaks. Eeltoodust tulenevalt on tegemist PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohase üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega.

Detailplaneeringuga soovitakse kahe katastriüksuse liitmist, et luua terviklahendust puhke- ja majutusehitiste püstitamiseks. Tegevus sobitub piirkonda, kuna Illiku lai poole liikudes ja mere läheduses on üldplaneeringujärgsed ühiskondlike hoonete maad, kus on juba praegu äritegevuse eesmärgil hoonestus. Puhke-virgestusmaa muutmine ärimaaks sobitub olemasoleva ärimaa ja ühiskondlike ehitiste maa kõrvale ja kulgeks ühtlaselt Ranna puiestee ääres.

Kehtivas üldplaneeringus ei ole alale supelranda planeeritud, kuid PlanS § 75 lõike 1 punkti 7 kohaselt on üldplaneeringu ülesandeks muuhulgas supelranna ala määramine. Seega on detailplaneering üldplaneeringut muutev supelranna ala määramise osas ja detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut PlanS § 142 lõike 1 punkti 3 alusel.

Supelranna piires võib ranna ehituskeeluvööndisse rajada supelranna teenindamiseks vajalikke rajatisi lähtuvalt LKS § 38 lõike 4 punktist 3. Planeeritavad terrassid päevitamiseks ja jalgteed, s.h laudteed, on supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised. Ujuvplatvorm on samuti supelranda teenindav puhkerajatis. Ülejäänud osas on planeeringulahenduse elluviimise eelduseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine 25 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest.

Kuigi üldplaneeringuga on reserveeritud supelranna ala Illiku laiule, siis täiendava supelranna rajamine Ranna pst 25 toetaks piirkonna puhkamise võimalusi ja lisaks Orissaare alevikku kvaliteetse koha mereranna kasutamiseks ning avaliku juurdepääsu kallasrajale pääsemiseks, seetõttu tehakse detailplaneeringuga supelranna rajamise ettepanek. Kuna aleviku keskuses on olemas supelranda toetav taristu ja lisaks on olemas sobivad looduslikud tingimused supelranna arendamiseks, siis leiab Saaremaa Vallavolikogu, et üldplaneeringu muutmine supelranna planeerimise osas on põhjendatud.

Planeeritav hoonestus asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, seega tuleb vähendada ranna ehituskeeluvööndit, mistõttu tehakse Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Seetõttu tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus ka LKS § 40 lõike 4 punktist 2.

Planeeringualale ulatub väikeses osas Väikese väina hoiuala, kuid planeeritud ehitised on kavandatud Väikese väina hoiualast välja poole. Planeeringuala ei jää miljööväärtuslikule alale, samuti puuduvad alal kaitsealused liigid ja kultuurimälestised. Maa-alal on Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse järgi üleujutusala, mis on reaalsuses vähenenud Ranna pst 25 osas suuresti varasemalt täidetud maa-alaga (v.a metsaala). Looduslikku ala täidetud alal taastada ei ole enam võimalik. Samas on võimalik muuta ala looduslikumaks ja mingis osas on seda juba tehtud. Planeeringuga on kavandatud telkide vaheline ala korrastada ja haljastada.

LKS § 40 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 34 kohaselt on ranna kaitse eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul taotluse ja kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu alusel.

LKS § 38 lõige 2 sätestab, et rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lõike 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini. Juhul, kui metsamaa paikneb ranna piiranguvööndis, siis sellel metsamaal on ehitamine keelatud, kuna sellele laieneb ehituskeeluvöönd. Piiranguvööndis kasvava metsa kaitse eesmärgiks on kaitsta vett ja pinnast ning säilitada puhketingimusi. Kogu planeeringualal olev metsamaa kõlvik jääb ranna ehituskeeluvööndisse, kuid sinna tegevusi ette ei nähta ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotleta.

Planeeringualast loodesuunas jääv naaberhoonestus paikneb ca 20-35 m kaugusel veepiirist ja ida-kagu suunas jäävad elamud ca 20-70 m kaugusele veepiirist. Hoonestus on rajatud kaldajoonele suhteliselt lähedale. Hoonestus Ranna pst merepoolses ääres paikneb ebaühtlaselt, ei ole välja kujunenud tänaväärset ehitusjoont ega harjajoont. Maismaa poolisel küljel paiknevad hooned paralleelselt tänavaga, samuti on mõningal määral välja kujunenud ehitusjoon. Planeeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist 25 meetrini rannajoonest, mis kauguse poolest sobitub olemasoleva naaberhoonestuse paigutusega rannajoone suhtes. Planeeritaval krundil asuv metsamaa kõlvik planeeritakse valdavalt säilitada, mis tekitab sobiva puhvertsooni planeeringualast ida-kirdesuunas asuvate elamute vahele.

Ala on ajalooliselt olnud inimtegevusest juba mõjutatud, tegu on olemasoleva asustusega. Planeeringuala piirneb olemasoleva tänavaga ning on olemas juurdepääs ja tehnovõrkude liitumised. Planeeritava tegevusega arvestatakse võimalikult palju olemasoleva metsakõlvikuga. Naaberkatastriüksuste hoonestus on sarnasel ehitusjoonel ja looks tulevikus tervikliku lahenduse. Planeeringuala lähiümbruses on ärimaa sihtotstarbega maaüksused, mistõttu sobitub planeeritav tegevus piirkonna hoonestuslaadiga, seega on ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud.

Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ning kallasrajale juurdepääsu tagamine. Juurdepääs supelrannale ja kallasrajale jalgsi, jalgrattaga ja muul sellesarnasel viisil on tagatud mööda planeeritud jalgteid ning nende kasutamiseks tuleb sõlmida notariaalne isikliku kasutusõiguse leping Saaremaa valla kasuks. Seega on tagatud läbi planeeringualal asuvate teede juurdepääs kallasrajale.

Ranna pst 23 hoone on olnud ka varasemalt külastajate teenindamiseks mõeldud ning antud piirkond Orissaares on atraktiivne puhke- ja peatuspaik. Planeeringu elluviimine avaldab positiivset mõju piirkonna majanduslikele ja sotsiaalsetele näitajatele tänu külastajate lisandumisele piirkonda.

Lähtuvalt eeltoodust tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere ehituskeeluala planeeritaval krundil 25 meetrini käesoleva planeeringu koostamise ajal kehtivast põhikaardi rannajoonest. Lõpliku seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise kohta annab Keskkonnaamet LKS § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt pärast detailplaneeringu vastuvõtmist ehk siis detailplaneeringu menetluse käigus, kui on teada täpne planeeringulahendus

Eelnevast tulenevalt on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda, üldplaneeringu muutmise juhtotstarbe osas ning supelranna ala planeerimine ning üldplaneeringu järgse ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud.

D. Detailplaneeringu menetlus

Detailplaneeringu algatamisest ja keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamata jätmisest teavitati menetlusosalisi 26.06.2024 kirjaga nr 5-2/3551-1 ja menetlusosalist korteriühistut 26.06.2024 kirjaga nr 5-2/3552-1, valla veebilehel 26.06.2024, vallalehes Saaremaa Teataja 11.07.2024, maakonnalehes Saarte Hääl 09.07.2024 ja ametlikus väljaandes Ametlikud Teadaanded avaldati 26.06.2024 teade nr 2273071 ja KSH algatamata jätmise teade nr 2273078.

Detailplaneeringu kohta küsiti Maa- ja Ruumiametilt 04.03.2025 kirjaga nr 5-2/1449-1 koostöötegijaid ja kaasatavate määramist. Maa- ja Ruumiamet tõi 15.04.2025 kirjas nr 6-3/24/4277-5 välja, et ei määra täiendavaid koostöötegijaid, kuid avaldas arvamust, milles tõi välja, et selleks, et tagada kallasrajale avalik juurdepääs ja see, et detailplaneeringuga kavandatud supelrand oleks ka avalikult kasutatav, siis paluti seada planeeringus tingimus lepingu sõlmimise aja kohta, nt enne ehituslubade väljastamist ning veel paluti täiendada joonist juurdepääsu kallasrajale ja servituudi vajadusega ala leppemärkide osas. Detailplaneeringut täiendati vastavalt esitatud tähelepanekutele.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati naabritele ja asutustele 17.04.2025 kirjaga nr 5-2/2440-1 ning Ranna pst 14 korteriühistule 17.04.2025 kirjaga nr 5-2/2441-1 arvamuse avaldamiseks. Samas kirjas teavitati ka eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja avalikust arutelust. Eskiislahenduse avalikust väljapanekust ja arutelust teavitati valla veebilehel 17.04.2025, maakonnalehes Saarte Hääl 22.04.2025 ja vallalehes Saaremaa Teataja 24.04.2025.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avalik väljapanek toimus 08.05.-06.06.2025. Materjalidega sai tutvuda valla veebilehel ja vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal saatis Keskkonnaamet (edaspidi *KeA*) 03.06.2025 kirja nr 6-2/25/8040-2, kus ei nõustu väitega, nagu looduslikku ala täidetud alal taastada ei ole enam võimalik ning lisab, et detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada ranna kaitse eesmärkidega. Detailplaneeringut täiendati vastavalt esitatud tähelepanekutele ning vastus arvamusele saadeti 17.06.2025 kirjaga nr 5-2/3649-1. KeA tõi omapoolses 11.07.2025 vastuskirjas nr 6-2/25/8040-4 välja, et tema seisukohast lähtuvalt on detailplaneeringut muudetud ning et ta ei saa praeguses etapis anda hinnangut ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkusele.

Eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal esitatud arvamuse tulemuse kohta avaldati teade maakonnalehes Saarte Hääl 21.06.2025.

Eskiislahenduse avalikul arutelul 12.06.2025 vallavalitsuse hoones Tallinna tn 10, Kuressaare oli huvitatud isik koos omapoolse esindaja ja planeerijatega.

Detailplaneeringu eskiislahendus esitati taaskordselt naabritele ja asutustele 17.06.2025 kirjaga nr 5-2/3646-1 ning korteriühistule 17.06.2025 kirjaga nr 5-2/3647-1 arvamuse avaldamiseks.

Detailplaneering esitati Maa- ja Ruumiametile (edaspidi *MaRu*), Päästeametile (edaspidi *PäA*), Transpordiametile (edaspidi *TRAM*), Politsei- ja Piirivalveametile (edaspidi *PPA*), Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele (edaspidi *RKIK*) ja Muinsuskaitseametile (edaspidi *MKA*) 17.06.2025 kirjaga nr 5-2/3648-1 ja Terviseametile (edaspidi *TA*) 07.07.2025 kirjaga nr 5-2/3924-1 ning Keskkonnaametile 17.06.2025 kirjaga nr 5-2/3649-1 kooskõlastamiseks.

Detailplaneeringu on kooskõlastanud PäA 01.07.2025 kirjaga nr 7.2-3.4/2371-2, kus on välja toonud, et kooskõlastamisel on lähtutud seletuskirjas toodud 8 meetrise tuleohutuskuja nõudega. MKA kooskõlastas planeeringu 27.06.2025 kirjaga nr 5-10/1151-2, kus on välja toonud, et alal ei ole teadaolevalt veealuseid mälestisi ning nendest tulenevaid piiranguid. Planeeringuga ei kavandata tegevusi mälestisel, ega selle kaitsevööndis, kuid pole välistatud arheoloogiliste leidude ja kultuurikihi esinemine. Töödega seoses tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseasutusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja sellisel juhul kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest MKA-d ning ei pea vajalikuks osaleda edasises detailplaneeringu menetluses.

TRAM jättis 10.07.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/5385-6 detailplaneeringu kooskõlastamata kuna sidekanalisatsioon oli kavandatud läbi suure kivirahnu. Vallavalisus esitas muudetud

sidekanalisatsiooni asukohaga detailplaneeringu 15.07.2025 kirjaga nr 5-2/3648-5 taaskordselt kooskõlastamiseks. TRAM kooskõlastas detailplaneeringu 08.08.2025 kirjaga nr 7.2-2/25/5385-8.

TA kooskõlastas detailplaneeringu 14.07.2025 kirjaga nr 9.3-1/25/5479-2 ja RKIK 17.07.2025 kirjaga nr 4-4/25/1517-8.

Vallavalitsus andis PPA-le e-posti teel 02.07.2025 vastuse PPA 30.04.2024 kirjaga nr 2.1-3/11648-2 toodud lähteseisukohtadele, kuid 30 päeva jooksul PPA kirjalikult arvamust ei avaldanud.

KeA kooskõlastas detailplaneeringu 12.07.2025 kirjaga nr 6-2/25/8040-5, kus kordas ka enda 11.07.2025 vastuskirjas nr 6-2/25/8040-4 öeldut.

MaRu avaldas 16.07.2025 kirjaga nr 6-3/24/4277-8 arvamust, kus märkis järgmist: 1. Seletuskirja peatükis 6 on selgitatud üldplaneeringu muutmise sisu, kuid ei ole välja toodud, miks maakasutuse juhtotstarbe muutmine on põhjendatud ja vajalik. Märkime, 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 kavast 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 märkime, 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 tingimärkides on toodud „planeeritud hoonestusala“ ja „planeeritud telkide ala“ tingimärgid. Põhijoonise lahenduses alasid eristatud ei ole ja kuvatud on üks terviklik hoonestusala. Märkime, et planeerimiseseaduse kohaselt võib ehitusõigusega kavandatud hooneid kavandada üksnes hoonestusalale ning palume selguse huvides „planeeritud telkide ala“ tingimärk 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. Detailplaneeringut on täiendatud vastavalt esitatud tähelepanekutele.

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd Telia Eesti AS-ga (21.04.2025 kooskõlastus nr 39574692) ning kaasatud on olnud Elektrilevi OÜ ja AS Kuressaare Veevärk.

E. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavolikogu leiab, et 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.

Detailplaneering viiakse ellu vastavalt detailplaneeringu seletuskirja peatükile 10 järgmiselt:

1. Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.
2. Katastriüksuste liitmine. Kehtestatud planeering on aluseks Ranna pst 23 katastriüksuse moodustamisel ja sihtotstarve määramisel ning planeeritavale krundile ehitiste rajamisel.
3. Planeeritavate ehitiste koos tehnorajatiste ja parklaga projekteerimine ja ehituslubade taotlemine ja ehitisteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Hoone(te) projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.
Enne ehitusloa väljastamist peab olema sõlmitud kohaliku omavalitsusega isikliku kasutusõiguse leping kallasrajale juurdepääsuks ja avaliku supelranna kasutamiseks.
4. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja(te) poolt.
5. Enne ehitiste kasutuselevõttu kasutuslubade taotlemine ja kasutusteatiste esitamine vastavalt ehitusseadustikule.
Hooneid teenindavad tehnorajatised peavad olema valmis ja kasutusele võetud hiljemalt hoonetele kasutuslubade taotlemise või kasutusteatiste esitamise ajaks.

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks planeerimisseaduse § 86 lõiked 1 ja 2, § 134 ning § 142 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Võtta vastu ja suunata avalikule väljapanekule Orissaare alevikus Ranna pst 23 ja 25 detailplaneering (Klotoid OÜ töö nr 030224, toodud otsuse lisana), mille eesmärk on Ranna pst 23 ja 25 katastriüksustele ehitusõiguse määramine puhke- ja majutusehitiste püstitamiseks, supelranna ala määramine, üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
2. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikule väljapanekule suunamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees