



## KORRALDUS

Kuressaare

14.01.2025 nr 2-3/28

### **Orissaare alevikus Võidu tn 22 detailplaneeringu algatamine**

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 25.11.2024 nr 5-2/6240-1) detailplaneeringu algatamiseks Orissaare alevikus Võidu tn 22 katastriüksusel. Planeeringuala, toodud otsuse lisas 1 oleval planeeringuala plaanil, suurus on ca 0,5 ha ja see hõlmab Võidu tn 22 katastriüksust (katastritunnus 55001:008:0020, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 5166 m<sup>2</sup>).

Esitatud taotluse kohaselt on detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse hoonestusala asukoha planeerimine ja ehitusõiguse määramine ühe kahekorruselise korterelamu püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Lühendatult on detailplaneeringu eesmärgiks ehitusõiguse määramine kuni kahekorruselise korterelamu ehitamiseks. Detailplaneeringu nimetus on Võidu tn 22 detailplaneering.

#### **A. Olemasolev olukord**

Alal puudub kehtiv detailplaneering. Võidu tn 22 katastriüksusel on ehisregistri andmete kohaselt üksikelamu, kuur ja pesuköök, rajatistena kasvuhoone, bassein, kaev, kõnnitee ja värav. Katastriüksuse kõlvikuline koosseis on 5102 m<sup>2</sup> õuemaa ja 64 m<sup>2</sup> muu maa. Katastriüksusel on sideehitise kaitsevöönd ja elektripaigaldise kaitsevöönd.

Planeeringuala piirneb Koidu tänav L1 (katastritunnus 55001:008:0381, sihtotstarve transpordimaa 100%), Võidu tänav (katastritunnus 55001:008:0372, sihtotstarve 100% transpordimaa) ja Kuivastu mnt 24a (katastritunnus 55001:008:0366, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%) katastriüksustega. Üle Võidu ja Koidu tänavate asuvad elamumaa sihtotstarbega üksikelamutega ja väiksema korterelamuga hoonestatud katastriüksused. Ligipääs Võidu tn 22 katastriüksusele on avalikult kasutatavatelt Võidu (tee nr 5500051) ja Koidu (tee nr 5500055) tänavatelt.

#### **B. Kehtiv üldplaneering**

Planeeringualal kehtib Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21. detsembri 2009. a otsusega nr 13, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala elamumaal ja väärtuslikul maastikul.

Tulenevalt üldplaneeringu visioonist on ruumilise arengu üheks põhimõtteks alevikus väike- ja korterelamumaade laiendamine ning nende varustatuse tagamine ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Vastavalt üldplaneeringule on ainuke tiheasustusala maareformi seaduse mõttes Orissaare alevik oma administratiivpiirides ja see on ka detailplaneeringu kohustusega ala.

Vastavalt üldplaneeringu peatükile 2 on detailplaneeringu koostamise kohustus uute hoonete (välja arvatud üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja aiamaa kõrvalhooned ning teised kuni 20 m<sup>2</sup> ehitusaluse pindalaga väikehooned) ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks.

Üldplaneeringu peatükis 3 on toodud maakasutuse juhtotstarvete kirjeldused, mille kohaselt elamumaa võib olla: 1) väikeelamumaa - ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekorruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktse hoonestusega aladel ja elamu õuemaa maatulundusmaal (hajaasustuses). Alale võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised, samuti elamute lähiümbruse puhke- ja spordiotstarbeline maa ning rajatised; 2) korterelamumaa – 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. Võidu tn 22 katastriüksus liigituks oma planeeritud tegevusega (kuni kahekorruselise korterelamu planeerimine) väikeelamumaa alla.

Orissaare alevikus on reserveeritud väikeelamumaa senini põllumaana kasutuses olnud või kasutuseta maale olemasolevasse väikeelamute piirkonda, aleviku lääneserva ja lõunaosasse ja korterelamumaad on planeeritud olemasolevasse korterelamute piirkonda Kuivastu maantee ääres.

Maakasutus- ja ehitustingimused vastavalt üldplaneeringule:

- maakasutuse juhtotstarve on elamumaa, millele on lubatud anda kuni 25 protsendi ulatuses ärimaa kõrvalotstarve, et soodustada turismi ja teenustesektori (majutus, toitlustus) arengut. Sealjuures ei tohi ärimaa arendamisega kaasneda olulist negatiivset mõju naaberladele (nt liiklusvoogude suurenemine, müra ja muu häirimine);
- krundi normaalsuurus maa-ala kruntideks jaotamisel on 1500 m<sup>2</sup>, minimaalne 1000 m<sup>2</sup>;
- olemasolevatel elamualadel ehitamisel (sh rekonstrueerimine ja renoveerimine) tuleb järgida alevikus väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja struktuuri;
- uute varem hoonestamata elamumaade kasutusele võtmisel/detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude, tuletõrjeveree saamise ja haljastuse rajamise võimalus veel hoonestamata, kuid elamumaana reserveeritud, naabermaa-aladele. Võimalusel lahendada kogu maa-ala ühe detailplaneeringuga;
- aleviku haljastuse säilitamiseks toimub üksikpuude v.a. viljapuude raie elamukruntidel vaid vallavalitsuse loal. Soovitav on säilitada puud, mille tüve läbimõõt on suurem kui 30 cm. Uue kõrghaljastuse kavandamisel arvestada täiskasvanud puu suurusega, et vältida vaadete kinnikasvamist, ebasoovitavate varjualade teket, puujuurtest ja -okstest tingitud probleeme.

Krundi ehitusõigus vastavalt üldplaneeringule:

- krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed: pere-, rida- või korruselamumaa. Kuni 25% ulatuses kaubandus, toitlustus teenindus või majutushoone maa;
- hoonete suurim lubatud arv krundil: 5 hoonet;
- hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 250 m<sup>2</sup>.
- juhul, kui taotletakse tavapärasest oluliselt erinevat hoonete kõrgust, ehitusalust pinda või arhitektuurilahendust, lahendatakse küsimus läbi detailplaneeringu;
- hoonete arvu ja ehitusalust pinda võib suurendada vallavalitsuse motiveeritud kaalutusotsuse alusel;
- tee maa-alad ja liikluskorraldus: parkimine oma krundil;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted: piirete kõrgus kuni 1,6 m;
- tehnovõrgud ja rajatised: ühisveevarustus, ühiskanaliseerimine, lokaalküte, maa-alused tehnovõrgud;
- keskkonnatingimused: tagada nõuetekohane sanitaarkaitse.

Väärtuslikuks maastikuks nimetatakse maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratletud ala, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Üldplaneeringuga on kogu Orissaare alevik, sh planeeringuala, määratud väärtuslikuks maastikuks, kuid üldplaneeringuga ei täpsustata väärtuslike maastike piire ega seata neil täiendavaid maakasutustingimusi.

Üldplaneeringus on toodud, et krundil võib olla hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 250 m<sup>2</sup> ja juhul, kui taotletakse tavapärasest oluliselt erinevat hoonete kõrgust, ehitusalust pinda või arhitektuurilahendust, siis lahendatakse küsimus läbi detailplaneeringu. Samas võib üldplaneeringu kohaselt hoonete arvu ja ehitusalust pinda suurendada vallavalitsuse motiveeritud kaalutlusotsuse alusel.

Üldplaneeringu koostamise ajal kasutati ehitusseaduse mõistet *ehitusalne pindala*. Käesoleval juhul kasutatakse kehtiva ehitusseadustiku mõistet *ehitisealne pind*.

### C. Kaalutlused

Planeeringuala asub Orissaare alevikus, mis vastavalt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 125 lõike 1 punktile 1 on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala, kui soovitakse püstitada ehitusloakohustuslikku hoonet. Kavandatav korterelamu on ehitusloakohustuslik hoone. Lisaks on *PlanS* § 125 lõike 2 alusel detailplaneeringu koostamine nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringus on toodud, et juhul, kui taotletakse tavapärasest oluliselt erinevat hoonete kõrgust, ehitusalust pinda või arhitektuurilahendust, siis lahendatakse küsimus läbi detailplaneeringu. Kuna alगतatava detailplaneeringuga planeeritakse piirkonnas olevate üksik- ja korterelamutega võrreldes suurema ehitisealuse pinnaga korterelamut, siis tuleneb ka üldplaneeringust planeeringu koostamise kohustus.

Detailplaneeringuga soovitakse suurendada üldplaneeringus toodud hoonete suurimat ehitisealust pinda 250 m<sup>2</sup>-lt 850 m<sup>2</sup>-ni, et planeerida korterelamut koos abihoonetega. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.1.1. toodule võib hoonete arvu ja ehitusalust pinda suurendada vallavalitsuse motiveeritud kaalutlusotsuse alusel (*esitatud alljärgnevalt*). Seega ei ole planeeritav tegevus hoonete suurima ehitisealuse pinna suurendamise osas üldplaneeringu muutmine ja tegu on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.

Võidu tn 22 katastriüksus asub üldplaneeringu kohaselt elamumaal, mida saab käesoleval juhul nimetada ka väikeelamumaaks ehk on ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekorruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maa kompaktse hoonestusega aladel. Tegevusega planeeritakse kuni kahekorruselist korruselamut kompaktse hoonestusega alal. Detailplaneering on juhtotstarbe osas samuti üldplaneeringuga kooskõlas.

Üldplaneeringu visiooni ruumilise arengu üheks põhimõtteks on alevikus väike- ja korterelamumaade laiendamine ehk siis üldplaneering toetab korterelamute arendamist. Kuna Saaremaa valla üks eesmärke on maapiirkondade elavdamine, siis korterelamu planeerimine toetab seda eesmärki.

Planeeringuala lähipiirkonnas asub Koidu tn 2 katastriüksusel korterelamu (kõrvalhoonetega kokku ehitisealuse pinnaga ca 170 m<sup>2</sup>) ja ca 140 m kaugusel Võidu tn 32 katastriüksusel ridaelamu (ehitisealuse pinnaga 401 m<sup>2</sup>). Ülejäänud suurema ehitisealuse pinnaga korterelamud (ehitisealuse pinnaga ca 400-500 m<sup>2</sup>) asuvad teisel pool Kuivastu mnt-d, linnulennult ca 250 m kaugusel. Võidu tn 22 lähipiirkonnas asuvate üksikelamute ja kõrvalhoonetega hoonestatud katastriüksustel asuvate hoonete ehitisealused pinnad kokku jäävad vahemikku ca 130 – 280 m<sup>2</sup>. Lisaks asub piirkonnas (üle Kuivastu mnt 2a katastriüksusel asuva korvpalliplatsi linnulennult vaadatuna vähem kui 100 m kaugusel) kaubandushoone ehitisealuse pinnaga ca 1650 m<sup>2</sup>.

Võidu ja Koidu tänava ääres on väikesemahulised kahekordsed üksikelamud ja mõni kortermaja. Kavandatav kahekorruseline korterelamu sobitub hoonestuse üldisesse mõõtkavasse, võimaldades säilitada piirkonna ühtset ilmet. Planeeritav korterelamu on küll oma pinnalt olemasolevatest era- ja korterelamutest suurem, kuid kõrguse poolest jääks samasse suurusjärku.

Kehtiv üldplaneering on koostatud ligi 15 aastat tagasi, ning selle eesmärgid ja ruumilise arengu põhimõtted vajavad ülevaatamist ning asjakohasel juhul saab kaaluda üldplaneeringus toodud parameetrite muutmist. Alates 2009. aastast on muutunud piirkonna sotsiaal-majanduslik olukord ja uued arenguvajadused eeldavad paindlikumat lähenemist. Arengusuunad vajavad ülevaatamist, et arvestada tänapäevaste vajaduste ja võimalustega.

Planeeringuala asub Võidu ja Koidu tänavate nurgal, kuhu on juurdepääs mõlemalt tänavalt. Põhjaküljel piirneb ala üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksusega, kus asub Orissaare staadion, mis suurendab elamispinna atraktiivsust ja loob head võimalused rekreatiivseks kasutuseks.

Orissaare alevikus asuvad olulised teenindusasutused, spordihoone, kool ja lasteaed, mis toetavad piirkonna elujõulisust. Korterelamu rajamine parandab eluasemevalikut ja võimaldab rohkematel inimestel kasutada neid mugavalt ligipääsetavaid teenuseid, kuid samaaegselt elada maalises piirkonnas. Orissaare alevik on Ida-Saaremaa keskus ja hea ühendusega nii Kuressaarest kui ka Muhu saarelt ja mandri-Eestilt tulijatele.

Kavandatav hoonestus aitab suurendada piirkonna elanikkonda, soodustades mitmekesisemat ja dünaamilisemat kogukonda. See loob täiendavaid võimalusi noortele peredele, spetsialistidele ja eakamatele inimestele, kellel on huvi piirkonna kvaliteetse elukeskkonna vastu.

Korterelamu rajamine tiheasustusalale tagab tõhusa maakasutuse, vähendades vajadust laiendada ehitustegevust uutele või asustusest väljaspoole jäävatele aladele. Lisaks aitab staadioni vahetu lähedus säilitada tasakaalu elamute ja rekreatsioonialade vahel.

Korterelamu planeerimine toetaks Orissaare aleviku kui kaasaegse, atraktiivse ja jätkusuutliku elukeskkonna arengut. Tulenevalt eelnevast on vallavalitsus seisukohal, et korterelamu arendamine sobitub piirkonda arvestades ala ja lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning tegevus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuulub keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu ega kavandata KeHJS § 6 lõike 2 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. Samuti ei kuulu tegevus KeHJS § 33 lõike 2 kohaselt tegevuste hulka, mille puhul tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang. Seega ei ole praegusel 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 kaalutusotsuse langetamine.

## **D. Kokkuvõte**

Detailplaneeringu algatamise hetkeks 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 pikendas 19.12.2024 kirjaga 5-2/6935-1 detailplaneeringu algatamise üle otsustamise tähtaega kuni 31.01.2025.

Vallavalitsus on sõlminud 08.01.2025 lepingu nr 2-7.7/268-1 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

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

1. Algatada Orissaare alevikus Võidu tn 22 detailplaneering, mille eesmärgiks on ehitusõiguse määramine kuni kahekorruselise korterelamu ehitamiseks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Võidu tn 22 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,5 ha vastavalt korralduse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt korralduse lisale 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)

Liis Lepik  
abivallavanem vallavanema ülesannetes

(digitaalselt allkirjastatud)  
Aivar Rahno  
vallasekretär