



OTSUS

Kuressaare

22.05.2025 nr 1-3/28

Orissaare alevikus Kuuse tn 1 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 19.02.2025 nr 5-2/1134-1) detailplaneeringu algatamiseks Orissaare alevikus Kuuse tn 1 (katastritunnus 71401:001:1479, katastriüksuse sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 4271 m²) katastriüksusel.

Alal on kehtiv Kuivastu mnt 44 detailplaneering (kehtestatud 28. novembri 2019. a Saaremaa Vallavolikogu otsusega nr 1-3/110), mille eesmärgiks on elamute ning kontori/laohoone planeerimine, ehitusõiguse määramine, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine.

Esitatud algatamise taotluse kohaselt on algatatava detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse jagamine, moodustatavale elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele ehitusõiguse määramine ridaelamu ehitamiseks, krundi ehitusõiguse ja arhitektuursete tingimuste määramine, liikluskorralduse põhimõtete määramine, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukoha määramine, hoonestuse ja haljastuse põhimõtete ja ulatuse määramine, keskkonningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatuse määramine.

Kokkuvõtvalt on algatatava detailplaneeringu eesmärgiks katastriüksuse jagamine ärimaa ja elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine ridaelamu ehitamiseks ja üldplaneeringukohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine osaliselt väikeelamumaaks. Detailplaneeringuala suurus on ca 0,4 ha ja hõlmab Orissaare alevikus Kuuse tn 1 katastriüksust. Detailplaneeringu nimetus on Kuuse tn 1 detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Kehtivat Kuivastu mnt 44 detailplaneeringut on hakatud ellu viima: toimunud on kruntideks jagamine vastavalt planeeringule, sihtotstarvete muutmine (neli elamumaad, üks transpordimaa, üks ärimaa), rajatud on kruntide vaheline juurdepääsutee (munitsipaalomandis), ühel krundil on valminud elamu, kahele krundile on väljastatud ehitusload ja elamud on ehitusjärgus. Lisaks on ehtisregistri (edaspidi *EHR*) kohaselt planeeritaval Kuuse tn 1 katastriüksusel kontorihoone (EHR kood 121316710) ja rajatisena kinnistu vee- ja reovee torustik (EHR kood 221338412). Algatamise taotluse kohaselt on katastriüksusele rajatud veel madalpingekaablid, juurdepääsutee ja parkimisala.

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on 2849 m² muu maa ja 1422 m² õuemaad. Planeeringuala piirneb põhjast 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee L9 (katastritunnus 55001:008:0347) transpordimaa, idast Kuivastu mnt 48 (katastritunnus 55001:008:0015) maatulundusmaa, lõunast Kuuse tn 3 (katastritunnus 71401:001:3612) elamumaa, edelast Kuuse tänav L2 (katastritunnus

71401:001:3603) transpordimaa ja läänest Kuuse tänav (katastritunnus 71401:001:1484) transpordimaa katastriüksustega. Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Tumala-Orissaare-Väikese väina tee tugimaanteelt (tee nr 75), edasi munitsipaalomandis Kuuse tänav (katastritunnus 71401:001:1484) transpordimaalt.

Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel on planeeringualal avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, elektripaigaldise kaitsevöönd, ranna ehituskeeluvöönd ja ranna piiranguvöönd.

Planeeringuala kõrval asub Pargi tn 5a detailplaneering (kehtestatud Saaremaa Vallavalitsuse 31. jaanuari 2023. a korraldusega nr 2-3/115), mille eesmärgiks on elamukruntide moodustamine, neile ehitusõiguse määramine elamute püstitamiseks, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine.

Planeeringualast diagonaalis üle Tumala-Orissaare-Väikese väina tee (tee nr 75) asub Kuivastu mnt 43 katastriüksus, millel on kehtiv detailplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 17. septembri 2015. a otsusega nr 87) ning eesmärgiks on Kuivastu mnt 43 kinnistu jagamine kaheks iseseisvaks krundiks; ehitustingimuste määramine uute elamute ning abihoonete ehituseks; liikluskorralduse, tehnovõrkude- ja rajatiste, haljastuse ja heakorraduse põhimõtteline lahendamine; servituutide vajaduse määramine.

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 ärimaal, rohekoridoris ja väärtuslikul maastikul.

Vastavalt üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete kirjeldusele on ärimaad kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maad; büroo ja kontorihoonete maad. Üldplaneeringu peatükk 3.1.2 sõnastab reserveeritud ärimaaks: maa-ala Orissaare alevikus Kuivastu maantee ääres ja maa-ala Orissaare alevikus kaubanduskeskuse parkla kõrval turuplatsiks. Planeeringuala asub Kuivastu maantee ääres.

Üldplaneeringu peatükk 3.2.2 toob välja, et üldplaneeringu sisemaa alal uusi ärimaid ei planeerita. Maakasutus- ja ehitustingimused ärimaal 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 strateegilise hindamise vajalikkust, arvestades ka sotsiaalseid aspekte. 4. Olemasolevatel ja perspektiivsetel ärimaadel tagada jäätmehooldus ja heakord vastavalt valla heakorra eeskirjale ja jäätmehoolduseeskirjale. Seega lähtuvalt eeltoodud maakasutus- ja ehitustingimustest tuleb ärimaal ehitusõiguse määramiseks koostada alal detailplaneering.

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 aiamaja kõrvalhooned ning teised kuni 20 m² 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 õuema 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. Kuuse tn 1 detailplaneeringuga kavandatav tegevus (kuni kahekorruselise ridaelamu planeerimine) liigituks 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 m², minimaalne 1000 m²;
- 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, tuletõrjevee 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 m².
- 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, ühiskanalisisatsioon, lokaalküte, maa-alused tehnovõrgud;
- keskkonnatingimused: tagada nõuetekohane sanitaarkaitse.

Üldplaneeringu peatükk 6 toob välja, et Orissaare vallas ei ole alasid, kus rohevõrgustiku sidusus võiks otseselt ohus olla.

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 m² ja juhul, kui taotletakse tavapärasest oluliselt erinevat hoonete kõrgust, ehitusalust pinda või arhitektuurilahendust, siis lahendatakse küsimus detailplaneeringu kaudu. Samas võib üldplaneeringu kohaselt hoonete arvu ja ehitusalust pinda suurendada vallavalitsuse motiveeritud kaalutusotsuse alusel.

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

Lähtuvalt kehtiva looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 35 lõikest 4 koosnevad korduva üleujutusega aladel ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. 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 § 38 lõike 1 punktile 3 on ehituskeeluvöönd Orissaare alevikus selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal 50 m ehk siis planeeritud tegevus ei asu ranna ehituskeeluvööndis.

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 ridaelamu 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 detailplaneeringu kaudu. Kuna algatatava detailplaneeringuga planeeritakse piirkonnas olevate üksikelamutega võrreldes suurema ehitisealuse pinnaga ridaelamut, siis tuleneb ka üldplaneeringust detailplaneeringu koostamise kohustus. Lisaks on üldplaneeringus toodud, et ärimaal katastriüksuse ehitusõigus, parkimine, tehnovõrgud ja rajatised, haljastuse ja heakorra põhimõtted määratakse konkreetse maa-ala detailplaneeringuga.

Detailplaneeringu algatamise vajadus tuleneb ka PlanS § 140 lõikest 7, mille kohaselt detailplaneeringu muutmiseks tuleb koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Alal kehtib Kuivastu mnt 44 detailplaneering.

Üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks ärimaa, mis on üldplaneeringu seletuskirja punktis 3 kirjeldatud kui kaubandus-, teenindus-, toitlustus- ja majutushoonete maad ning büroo- ja kontorihoonete maad. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal üldplaneeringuga määratud ärimaa maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks moodustatava elamumaa krundi osas väikeelamumaaks. Sellest tulenevalt tehakse detailplaneeringuga PlanS § 142 lõike 1 punkti 1 kohaselt ettepanek üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslikuks muutmiseks ja detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Muudatus ei põhjusta olulist ruumilist mõju, sest planeeringuala naabruses on mitmed katastriüksused hoonestatud elamutega või omavad realiseerimata detailplaneeringu järgset elamuehitamise õigust, lisaks näeb ka üldplaneering lähialadel ette elamumaa juhtfunktsiooni. Samuti säilib ärimaa funktsioon olemasoleva ärihoone krundi osas.

Detailplaneeringuga soovitakse suurendada üldplaneeringus toodud hoonete suurimat ehitisealust pinda 250 m²-lt 500 m²-ni, et planeerida ridaelamut. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükis 3.1.1. toodule võib hoonete arvu ja ehitusalust pinda suurendada vallavalitsuse motiveeritud kaalutusotsuse alusel (*esitatud alljärgnevalt*). Seega ei ole planeeritav tegevus hoonete suurima ehitisealuse pinna suurendamise osas üldplaneeringu muutmine. Detailplaneeringus tuleb käsitleda olemasoleva piirkonna hoonestuse analüüsi ja ridaelamu sobivust antud piirkonda. Teostatud analüüsi tulemusel saab vallavalitsus täpsustada maksimaalset ehitisealust pinda.

Kuuse tn 1 katastriüksus asub üldplaneeringu kohaselt ärimaal, mida soovitakse ühe krundi osas muuta väikeelamumaaks ehk tegu oleks üldplaneeringu kohase ühepere-, kaksik-, ridaelamu ja kuni kahekorruseliste rohkem kui kolme korteriga korruselamute maaga kompaktse hoonestusega alal. Tegevusega planeeritakse kuni kahekorruselist ridaelamut ja tegu on juba kompaktse hoonestusega alaga. Detailplaneering ei ole juhtotstarbe osas üldplaneeringuga kooskõlas ja tegu on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Üldplaneeringu visiooni ruumilise arengu üheks põhimõtteks on alevikus väike- ja korterelamumaade laiendamine ehk siis üldplaneering toetab ridaelamute arendamist. Kuna Saaremaa valla üks eesmärgi on maapiirkondade elavdamine, siis ridaelamu planeerimine toetab samuti ka seda eesmärki.

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad Kuuse põik 2, Kuuse põik 3, Kuuse põik 5 ja Kuuse põik 4 katastriüksused, millele on Kuivastu mnt 44 detailplaneeringuga ette nähtud 1 elamu ja kuni 3 abihoonet, maksimaalne ehitisealune pind krundil 250 m², põhihoone maksimaalne kõrgus 8 m ja kõrvalhoonel 6 m.

Lähipiirkonnas asuvad veel Kuuse tn 2, Kuuse tn 3 ja Kuuse tn 5 katastriüksused, millele on ehitusõiguse osas veel realiseerimata Pargi tn 5a detailplaneeringuga ette nähtud 1 elamu ja 2 abihoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil 250 m², hoonete kõrgus elamul maksimaalselt 8 m ja abihoonel 6 m.

Planeeringuala kõrval katastriüksusel Kuivastu mnt 48 maatulundusmaal asub elamu koos abihoonetega. Üle Tumala-Orissaare-Väikese väina tee (tee nr 75) asuvad elamu koos kõrvalhoonetega ning diagonaalis üle tee Kuivastu mnt 43 ja 43a katastriüksustel asuvad samuti elamud. Alal kehtib Kuivastu mnt 43 detailplaneering, millega on ette nähtud 1 elamu ja 4 abihoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala krundil 250 m², hoonete suurim lubatud kõrgus elamul 8 m ja abihoonel 5 m.

Lähipiirkonnas Tumala-Orissaare-Väikese väina tugimaantee, Kuuse ja Kuuse põik tänavate ääres on optimaalse mahuga ühe- või kahekordsed üksikelamud. Korter- ja ridaelamud asuvad pigem aleviku keskosas. Kavandatav kuni kahekorruseline ridaelamu sobitub hoonestuse üldisesse mõõtkavasse, võimaldades säilitada piirkonna ühtset ilmet. Planeeritav ridaelamu on küll oma pinnalt olemasolevatest üksikelamutest suurem, kuid kõrguse poolest jääks samasse suurusjärku. Ehitisealuse pinna poolest sobitub planeeritav ridaelamu piirkonda, kuna olemasolevaid üksikelamuid toetavad ehitisealuse pinna osas veel abihooned ning planeeringuala ärimaa katastriüksusel asub ca 360 m² ehitisealuse pinnaga kontorihoone, mille maht on sarnane planeeritava ridaelamuga.

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 Tumala-Orissaare-Väikese väina tugimaantee ja Kuuse tänava ääres, kuhu on juurdepääs vajaduse korral mõlemalt poolt. Ala lähipiirkonnas on valdavalt üksikelamud või planeeritavad üksikelamud, mis toetavad ala osalist kasutuselevõttu ärimaa asemel väikeelamumaana.

Ärimaa maakasutusega katastriüksused on valdavalt koondunud Orissaare aleviku keskosasse, kus on loodud tingimused majandustegevuseks ja parkimiseks. Mitmete uute äripindade loomine aleviku äärealale ei ole pikemas perspektiivis otstarbekas, kuna nende järele hetkel nõudlus Orissaare alevikus puudub.

Orissaare alevikus asuvad olulised teenindusasutused, spordihoone, kool ja lasteaed, mis toetavad piirkonna elujõulisust. Ridaelamu 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.

Ridaelamu rajamine tiheasustusalale tagab tõhusa maakasutuse, vähendades vajadust laiendada ehitustegevust uutele asustusest väljaspoole jäävatele aladele.

Detailplaneeringuga muudetakse ärimaa maakasutuse juhtotstarve osaliselt väikeelamumaaks, mis ei põhjusta olulist ruumilist mõju, kuna planeeringuala naabruses ja kontaktvööndis on mitmed katastriüksused hoonestatud elamutega ning üldplaneering näeb ka kõrvalaladel ette elamumaa juhtfunktsiooni. Ärimaa maakasutusega katastriüksused on koondunud Orissaare aleviku keskosas, kus on loodud tingimused majandustegevuseks. Tulenevalt eeltoodust on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeringuala asub vastavalt üldplaneeringu maakasutuse kaardile rohekoridori alal. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt ei ole endises Orissaare vallas alasid, kus rohevõrgustiku sidusus võiks otseselt ohus olla. Üldplaneeringu koostamisel on arvestatud teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” toodud tingimusi rahvusvahelise ja rahvusliku tähtsusega tuumaladel ning mikrovõrgustiku aladel.

Planeeritava ridaelamu lähedusse jääva Tumala-Orissaare-Väikese väina tugimaantee liiklusrumala saab leevendada sobiva haljastusega. Leevendava meetmena võib katastriüksuse piiri lähedusse rajada täiendava haljastusvööndi (kõrgekasvuline hekk, okaspuude grupid jne).

Arvestades lähipiirkonna väljakujunenud struktuuri ning olemasolevat ja planeeritavat ruumilahendust, jääb planeeringuala pärast detailplaneeringu realiseerumist tihedama asustusega elamupiirkonnaks.

Ridaelamu planeerimine toetaks Orissaare aleviku kui kaasaegse, atraktiivse ja jätkusuutliku elukeskkonna arengut. Tulenevalt eelnevast on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et ridaelamu arendamine sobitub piirkonda arvestades ala ja lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust ning üldplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas on põhjendatud.

Planeeringu elluviimine avaldab pigem positiivset mõju piirkonna majanduslikele ja sotsiaalsetele näitajatele tänu elanike lisandumisele. Asukoht on ridaelamule sobilik ja Orissaare alevik on elanike seas populaarsust koguv atraktiivse elupaigana, kus elanikele on olemas kõik sotsiaalseid vajadusi teenindavad asutused. Planeeritava ridaelamu lisandumisel ei suurene oluliselt liikluskoormust ja sellest tulenevat müra.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks 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. *KeHJS* § 33 lõike 2 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering. *PlanS* § 142 lõike 1 punktis 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati keskkonnamõju strateegiline eelhindang. Saaremaa Vallavolikogu on koostatud eelhindangu (käesoleva otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnoahtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Saare maakonnaplaneeringu 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub planeeringuala väärtuslikel maastikel. Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu 2030+ seletuskirjas välja toodule vastab olemasolev hoonestus ning detailplaneeringuga kavandatav edasine tegevus Saare maakonnaplaneeringu 2030+ tingimustele.

Keskkonnamõju strateegilise eelhindangu tulemusel ei ületa kavandatav tegevus eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist, kultuuripärandit ega vara. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Samuti puudub eeldatavasti mõju kaitstavatele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Kuuse tn 1 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Vallavalitsus edastas vastavalt *KeHJS* § 33 lõikele 6 ja planeerimisseaduse § 81 lõikele 1 Keskkonnaametile (KeA), Transpordiametile (TRAM) ning Maa- ja Ruumiametile (MaRu) 17.03.2025 kirjaga nr 5-2/1680-1 algatamise materjalid ning otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA oma 07.04.2025 kirjas nr 6-2/25/5388-2 toob välja, et Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel ei asu tegevustega hõlmatud ala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis, projekteeritaval kaitseobjektil ning tegevustega hõlmatud alale ei ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega elupaiku.

KeA esitatud informatsiooni alusel jääb planeeringuala väikeses ulatuses ranna ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on *LKS* § 38 lg 1 p 3 ja § 35 lg 4 kohaselt 50 meetrit korduvalt üleujutatava ala piirist. Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Kuuse tn 1 kinnistu jääb alale, kus kehtib Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneering. Nimetatud üldplaneeringuga ei ole määratud korduva üleujutusega alasid, kuna üldplaneeringu koostamise töörühm leidis, et piirkonnas ei esine ajuveealasid ja korduva üleujutusega alade määramine ei ole seetõttu vajalik. Kuna üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, tuleb planeeringualal arvestada 50 meetri laiust ehituskeeluvööndi ulatust 1 meetri kõrgusjoonest. Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, kuid *LKS* § 38 lg 4 p 11 kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Kuuse tn 1 kinnistu asub tiheasustusalal, kinnistu lähiehitistest ja mõlemal pool vahetult külgnevatel kinnistutel asuvad olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised (hooned) ning kavandatav ehitustegevus jääb olemasolevate ehitiste vahele ning neist maismaa suunas – seega rakendub Kuuse tn 1 kinnistul ehitamisele nimetatud ehituskeeluvööndi erand ja planeeringuga kavandatav ehitustegevus on kooskõlas *LKS* ranna ja kalda ehituskeeluvööndi sätetega.

Saaremaa Vallavalitsus ei saa nõustuda KeA eelpool esitatud väitega nagu ei oleks üldplaneeringuga korduva üleujutusega ala piiri määratud, mistõttu tuleb korduvalt üleujutatava ala piiriks lugeda 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest ning ranna ehituskeeluvööndi laiuseks on 50 m 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest. Kehtivas üldplaneeringus on toodud, et üldplaneeringuga ei määrata korduva üleujutusega alasid Orissaare alevikus ja vastavalt LKS § 38 lõike 1 punktile 3 on ehituskeeluvöönd Orissaare alevikus selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal 50 m. „Ei määrata“ tähendab üldplaneeringu mõistes, et üldplaneeringu koostamisel leiti töö „Läänemere Läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveeala piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi koostamine” alusel, et Orissaare alevikus korduvalt üleujutatava ala piiri määramise vajadus puudub. Eeltoodust tulenevalt saab kehtiva üldplaneeringu kohaselt ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks arvestada 50 m rannajoonest, mitte üleujutusala piirist. Ehk siis detailplaneeringuga planeeritud tegevus ei asu ranna ehituskeeluvööndis ja ei ole asjakohane arvestada 50 m laiust ehituskeeluvööndi ulatust 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest. Saaremaa Vallavalitsuse seisukoht on 14.04.2025 vastuskirjaga nr 5-2/1680-4 saadetud KeA-le ning KeA poolse ettepanekuga ehituskeeluvööndi laiuse määramise osas ei arvestata.

Veel tõi KeA oma seisukohas välja, et on tutvunud esitatud otsuse eelnõu ja selle lisadega ning on seisukohal, et menetletava detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju. KeHJS § 22 mõistes ning KSH algamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus ning puuduvad ettepanekud lähteseisukohtadele.

TRAM on oma 19.03.2025 kirjas nr 7.2-2/25/4242-2 andnud seisukohad detailplaneeringu koostamiseks, millega koostamisel arvestatakse.

MaRu on oma 15.04.2025 kirjas nr 6-3/25/4725-2 andnud seisukoha, et kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju ja KSH algamine ei ole vajalik. Vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohaliku omavalitsuse üksusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning palutakse neid detailplaneeringus käsitleda. Samuti palutakse vajaduse korral seada PlanS § 126 lõike 1 punkti 12 kohased vajalikud keskkonnatingimusi tagavad nõuded, eelkõige seoses võimaliku müraga. Lisaks paluti täiendada KSH eelhinnangut müra ja väärtuslike maastike osas, mida tehti vastavalt ettepanekutele.

D. Kokkuvõte

Detailplaneeringu algamise 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.

Detailplaneeringu algamise tähtaega on pikendatud 19.03.2025 kirjaga nr 5-2/1134-2.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud 02.05.2025 kolmepoolse lepingu nr 2-7.7/50-1 huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000), koostaja on Osühing DP Projektbüroo (alar@dpprojekt.ee, tel +372 511 7178) ning algataja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaavald.ee, tel 452 5002).

Detailplaneeringu algatamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil www.saaremaavald.ee ja tööpäevadel Saaremaa Vallavalitsuses aadressil Tallinna tn 10, Kuressaare linn, Saaremaa vald.

Lähtudes eeltoodust ning aluseks võttes planeerimisseaduse § 77 lõike 1 ja 128 lõike 1, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 34 lõike 2, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Orissaare alevikus Kuuse tn 1 detailplaneering, mille eesmärk on katastriüksuse jagamine ärimaa ja elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine ridaelamu ehitamiseks ja üldplaneeringukohase maakasutuse juhtotstarbe muutmise osaliselt väikeelamumaaks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Kuuse tn 1 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,4 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte alkatada keskkonnamõjude strateegilist hindamist vastavalt otsuse lisale 3.
6. Otsus jõustub teatavakstegemisega.

Detailplaneeringu algatamine on menetlustoiming, millega ei teki huvitatud isikule õigustatud ootust, et Saaremaa Vallavolikogu detailplaneeringu vastu võtab või kehtestab. Menetlustoimingud on vaidlustatavad koos haldusaktiga, milleks on detailplaneeringu kehtestamise või kehtestamata jätmise otsus.

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees