



KESKKONNAAMET

Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 18.09.2025 nr 5-2/5105-1

Meie 16.10.2025 nr 6-2/25/5388-6

Arvamus Kuuse tn 1 detailplaneeringu eskiislahenduse kohta

Teavitasite Keskkonnaametit Kuuse tn 1 detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust¹. Kaaskirja kohaselt saab detailplaneeringu avaliku väljapaneku materjalidega tutvuda ja arvamust avaldada ajavahemikul 09.10.2025-07.11.2025. Kuuse tn 1 detailplaneering algatati Saaremaa Vallavolikogu 22.05.2025 otsusega nr 1-3/28.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Saaremaa vallas Orissaare alevikus asuva Kuuse tn 1 kinnistu² jagamine ärimaa ja elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine ridaelamu ehitamiseks ja üldplaneeringukohase maakasutusejuhtotstarbe muutmine osaliselt väikeelamumaaks.

Keskkonnaamet on varasemalt andnud seisukoha detailplaneeringuga kavandatava tegevuse kohta oma 07.04.2025 kirjaga nr 6-2/25/5388-2, milles jäi asjaomase asutusena seisukohale, et menetletava Kuuse tn 1 detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 2² mõistes olulist keskkonnamõju ning keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Lisaks palus Keskkonnaamet korrigeerida otsuse eelnõud kirjas nr 6-2/25/5388-2 toodud märkuse alusel ehituskeeluvööndit puudutavas osas.

Keskkonnaamet tutvus avalikustatud detailplaneeringu eskiislahendusega ning Keskkonnaametil puuduvad vastuväited Kuuse tn 1 detailplaneeringule, kuid palume korrigeerida seletuskirja³ ptk-s 2.3 toodud ehituskeeluvööndi käsitlust vastavalt järgnevalt toodud selgitustele.

Keskkonnaamet jääb oma 07.04.2025 kirjas nr 6-2/25/5388-2 toodud seisukoha juurde, et Kuuse tn 1 detailplaneeringu ala jääb osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse. Ranna ehituskeeluvööndi ulatus on tiheasustusalal looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 1 p 3 ja § 35 lg 4 kohaselt 50 meetrit korduvalt üleujutatava ala piirist. LKS § 35 lg 3¹ sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga ning kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.

¹ Kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 18.09.2025 nr 6-2/25/5388-5 all.

² Katastritunnus 71401:001:1479, kinnistu nr 3096634, pindala 4271 m².

³ „Kuuse tn 1 detailplaneering“, koostaja DP Projektbüroo OÜ, töö nr 02-25-DP, versioon 18.09.2025.

Kuuse tn 1 kinnistu jääb alale, kus kehtib Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneering⁴. 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. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 7.2. ütleb: *Üldplaneeringuga ei määrata korduva üleujutusega alasid Orissaare alevikus ja vastavalt Looduskaitseadusele on ehituskeeluvöönd Orissaare alevikus kogu ranna ulatuses 50 m.* Üldplaneeringu joonisele ei ole märgitud korduvalt üleujutatava ala piiri, sh ei ole seda märgitud veepiirile, mis võimaldaks korduvalt üleujutatava ala piiriks ja seega ka ehituskeeluvööndi arvestamise lähtejooneks lugeda põhikaardi veepiiri. **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 keelatud⁵, kuid LKS § 38 lg 4 p 1¹ kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Kuuse tn 1 kinnistu asub tiheasustusalal, kinnistu lähiümbruses 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.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ester Pindmaa

peaspetsialist juhataja ülesannetes

keskkonnakorralduse büroo

Elviira Vanatare 511 9817 (keskkonnakorraldus)

elviira.vanatare@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 5345 4246 (looduskasutus)

meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

⁴ Kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 21.12.2009 otsusega nr 13.

⁵ LKS § 38 lg 3.