



Saaremaa Vallavalitsus

Teie 02.07.2025 nr 5-2/3875-1

Meie 22.07.2025 nr 6-3/25/4710-4

Võidu tn 39 detailplaneeringu algatamise kohta arvamuse andmine

Saaremaa Vallavalitsus küsis Maa- ja Ruumiametilt (MaRu) seisukohta Võidu tn 39 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamise vajalikkuse kohta. Samuti palus ettepanekuid detailplaneeringu algatamise otsuse eelnõule ja lähteseisukohtadele.

Planeeringuala hõlmab Orissaare alevikus Võidu tn 39 (71401:001:0355) munitsipaalomandis olevat üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksust. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuse jagamine kaheks elumumaa krundiks. Vastavalt Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringu maakasutuse kaardile asub planeeringuala rohealal ja elamumaal, kogu Orissaare alevik on määratud väärtuslikuks maastikuks. Kuna katastriüksuse Võidu tn poolne osa soovitakse muuta rohealast väikeelamumumaks, siis käsitletakse seda juhtotstarbe ulatusliku muutmisena ning detailplaneeringule kohaldatakse üldplaneeringu menetlust.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgib MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond järgmist.

1. PlanS § 124 lõike 2 kohaselt on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada üldplaneeringu muutmise ettepanekut. Detailplaneeringu algatamise otsuses on põhjendatud, miks üldplaneeringuga kavandatud rohealale sobib väikeelamumaa krunt. Samuti on selgitatud, et ülejäänud roheala juhtotstarbega alad Orissaare alevikus säilivad ning lisaks rohealadele on alevikus mitmeid virgestus-puhkealasid, mis toetavad puhkevõimalusi. Detailplaneeringu algatamise otsuses aga pole toodud põhjendusi, miks üldplaneeringuga planeeringualale kavandatud roheala enam vaja ei ole, miks on otsustatud varasemalt kavandatud rohealast loobuda. Palume detailplaneeringu algatamise otsust vastava põhjendusega täiendada.
2. Võidu tn 39 maaüksus on antud Orissaare valla munitsipaalomandisse sotsiaalmaana, üldkasutatava maa sihtotstarbega. Maakatastriseaduse § 18¹ lõige 12 punkti 2 kohaselt on üldkasutatav maa avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi

ja terviseraja maa ning kalmistu maa. Saare maavanema 19.05.2017 korralduses nr 1-1/17-88 on välja toodud, et vallavalitsus on seisukohal, et taotletaval alal ei ole elamualana perspektiivi ja seda soovitakse edasi kasutada rohealana. Maareformi § 25 lõike 2 kohaselt võib kohalik omavalitsus munitsipaalomandisse antud maad kasutada üksnes maa munitsipaalomandisse andmise otsuses märgitud sihtotstarbel ja eesmärgil. MaRu-le ei ole teada, millistest asjaoludest tulenevalt on kohaliku omavalitsuse seisukoht Võidu tn 39 maaüksuse perspektiivse kasutuse osas muutunud. Palume Saaremaa Vallavalitsusel põhjalikult kaaluda, kas üldkasutatava maana munitsipaalomandisse antud maa elamumaaks planeerimise ning sealjuures üldplaneeringu muutmise vajadus on piisavalt põhjendatud.

3. Nõustume, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui eelhinnangu kaudu on jõutud järeldusele, et olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne. Märgime, et vastavalt PlanS § 4 lõike 2 punktile 5 tuleb kohalikul omavalitsusel tagada, et detailplaneeringu koostamisel hinnatakse selle elluviimisega kaasnevaid asjakohaseid majanduslikke, kultuurilisi, sotsiaalseid ja looduskeskkonnale avalduvaid mõjusid ning palume neid detailplaneeringus käsitleda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Raine Viitas
58851458 raine.viitas@maaruum.ee