



OTSUS

Kuressaare

25.09.2025 nr 1-3/53

Orissaare alevikus Võidu tn 39 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsus (edaspidi *vallavalitsus*) soovib algatada detailplaneeringu Orissaare alevikus Võidu tn 39 katastriüksusel (katastritunnus 71401:001:0355, katastriüksuse sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 4699 m²). Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse jagamine kaheks elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks ja üldplaneeringukohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine osaliselt väikeelamumaaks. Detailplaneeringuala suurus on ca 0,5 ha ja hõlmab Orissaare alevikus Võidu tn 39 katastriüksust. Detailplaneeringu nimetus on Võidu tn 39 detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Alal puudub kehtiv detailplaneering, samuti puuduvad detailplaneeringud planeeringuala lähinaabruses. Ehitisregistri andmete kohaselt katastriüksusel hoonestus puudub, kuid tegelikkuses asetseb seal üks alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga kasvuhoone. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse alusel planeeringualal kitsendused puuduvad.

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on 4636 m² muu maa ja 63 m² õuemaad. Planeeringuala piirneb põhjast Võidu tn 37 (katastritunnus 55001:008:0066) elamumaa, Võidu tn 37a (katastritunnus 71401:001:0415), Võidu tn 35 (katastritunnus 55001:008:0011), Võidu tn 29 (katastritunnus 71401:001:4286), idast Aia tn 6a (katastritunnus 55001:008:0037) ja Aia tn 6b (katastritunnus 71401:001:4285) elamumaa katastriüksustega, lõunast Võidu tn 41 (katastritunnus 71401:001:0062) elamumaa katastriüksusega ja läänest Võidu tänav (katastritunnus 55001:008:0372) transpordimaa katastriüksusega. Juurdepääs planeeringualale on avalikult kasutatavalt Võidu tänavalt (tee nr 5500051).

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 rohealal, elamumaal ja väärtuslikul maastikul, katastriüksuse piiril kulgeb osaliselt üldplaneeringu legendi kohaselt sissesõidutee.

Roheala on sõnastatud üldplaneeringu joonisel, kuid seletuskiri käsitleb eelpool nimetatud ala peatükis 3.1.8 haljasala maana, mis on reserveeritud Orissaare alevikus Võidu tänava äärsed alad, Orissaare alevikus reoveepuhastusetiikide ja korruselamute vaheline ala, Orissaare alevikus telemasti ümbrus, Kuivastu maantee äärsed rohealad, Orissaare aleviku veehaardega piirnevad alad, Sadama tänava äärne ala, Kase tänava ja planeeritavate tootmismaade vaheline ala ja Lauluväljaku kõrval olev ala.

Maakasutuse juhtotstarvete kirjelduses on toodud, et haljasala ja parkmetsa maa on valdavalt linnalisele asulale iseloomulikud puhkuseks ja virgestuseks mõeldud looduslikud ja

poollooduslikud metsaalad või inimese poolt rajatud haljasrajatiste alad ning eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest.

Tulenevalt üldplaneeringu visioonist on ruumilise arengu üheks põhimõtteks alevikus väike- ja korterelamumaaade 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 koostamise kohustusega ala.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja 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 seletuskirja peatükis 3 on toodud maakasutuse juhtotstarvete kirjeldused, mille kohaselt elumumaa 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 39 detailplaneeringuga kavandatud tegevus (kahe krundi planeerimine koos üksikelamu ja kõrvalhoonetega) liigitub väikeelamumaa alla.

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

Maakasutus- ja ehitustingimused vastavalt üldplaneeringule:

- maakasutuse juhtotstarve on elumumaa, 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, arhitekturseid lahendusi (katusekalded, korrused, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne) ning hoonestuse tihedust ja struktuuri;
- uute varem hoonestamata elamumaaade kasutusele võtmisel/detailplaneeringute koostamisel tuleb tagada juurdepääs, tehnovõrkude, tuletõrjevee saamise ja haljastuse rajamise võimalus veel hoonestamata, kuid elamumaaana 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 kaalutlusotsuse alusel;
- tee maa-alad ja liikluskorraldus: parkimine oma krundil;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted: piirete kõrgus kuni 1,6 m;
- tehnovõrgud ja rajatised: ühisveevarustus, ühiskanalisatsioon, 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 m² 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. Käesoleval juhul loetakse ehitisealuse pinna hulka kuuluvateks ehitusteatisel ja -loa kohustuslikud hooned, vaba ehitustegevuse alla kuuluvad hooned (0-20 m² ja alla 5 m kõrge) määratakse detailplaneeringuga.

Üldplaneeringu koostamise ajal kasutati ehitusseaduse mõistet *ehitusalune pindala*. Käesoleval juhul kasutatakse kehtiva ehitusseadustiku mõistet *ehitisealune 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. Kavandatavad kaks üksikelanamust kõrvalhoonetega on ehitusloakohustuslikud hooned.

Üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks osaliselt roheala, mis on üldplaneeringu seletuskirja punktis 3 kirjeldatud: haljasala ja parkmetsa maa on valdavalt linnalisele asulale iseloomulikud puhkuseks ja virgestuseks mõeldud looduslikud ja poollooduslikud metsaalad või inimese poolt rajatud haljasrajatiste alad ning eriomase koosseisu ja struktuuriga metsaalad või kõrghaljastusega ribad, mille eesmärk on kaitsta külgnevaid alasid kahjuliku keskkonnamõju eest. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek planeeringualal Võidu tn poolse krundi osas üldplaneeringuga määratud roheala maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks väikeelamumaaks. Teise moodustatava krundi osas säilib üldplaneeringukohane elamumaa juhtotstarve.

PlanS § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad. Kuna Võidu tn poolne krunt on selle piirkonna ainus roheala juhtotstarbega ala ning see muudetakse terves ulatuses väikeelamumaaks, siis käsitletakse seda juhtotstarbe ulatusliku muutmiseks. 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 peaaegu kõik katastriüksused elamumaa sihtotstarbega, hoonestatud elamutega või omaksid oma asukohast tingituna elamuehituse potentsiaali. Lisaks näeb ka üldplaneering lähialadel ette elamumaa juhtfunktsiooni, planeeringuala jääb elamumaade vahele. Võidu tn 39 katastriüksuse puhkeala

juhtotstarbega ala ei kasutata tegelikkuses aktiivselt puhkamiseks ega virgestumiseks, vaid nendeks kasutatakse aleviku teisi rohealasi.

Võidu tn 39 katastriüksus asub üldplaneeringu kohaselt osaliselt rohealal, 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 kahte krundi koos üksikelamute ja kõrvalhoonete ehitusõigusega, tegu on juba kompaktse hoonestusega alaga. Detailplaneering ei ole juhtotstarbe osas üldplaneeringuga kooskõlas ja tegu on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Vastavalt Saaremaa Maavalitsuse maavanema 19.05.2017 korralduses nr 1-1/17-88 toodule oli Orissaare Vallavalitsus seisukohal, et munitsipaalomandisse taotletud Võidu tn 39 maaüksusel ei olnud elamualana perspektiivi ja seda sooviti edasi kasutada rohealana. Kinnistusraamatu kohaselt on Saaremaa vald saanud Võidu tn 39 katastriüksuse omanikuks 2018. a märtsis. Ajast, mil leiti, et alal ei ole perspektiivi elamualana ja soovitakse kasutada rohealana, on möödas enam kui 7 aastat ehk märkimisväärne aeg, mille jooksul on muutunud mitmed asjaolud, mis annavad põhjust kaaluda roheala muutmist elamualaks. Näiteks asub planeeritav ala Orissaare aleviku nõ aedlinlikus piirkonnas, kus asuvatel elamuga hoonestatud katastriüksustel on olemas oma isiklik õueala (aiamaad, kõrg- ja madalhaljastusega jms), mistõttu ei saa vajadust eraldiasetsevale rekreatsioonialale hinnata kõrgeks. Rohealade vajadus on kindlasti suurem tiheasustatud korterelamute piirkonnas, kus looduses viibimine on täisehitatuse ja vähese vaba maa olemasolu tõttu raskendatud.

Orissaare alevik on piirkonna keskus, kuid samaaegselt ümbritsetud looduses viibimise ja puhkamise võimalustega, näiteks asub planeeritava ala vahetus läheduses Orissaare terviserada, mida 2017. aastal veel rajatud ei olnud. Lisaks on Orissaare alevikus sees mitmeid puhkamise võimalusega looduslikke keskkondi, näiteks Kuivastu mnt 12 (katastritunnus 55001:001:0992) katastriüksus, Kuivastu mnt 20 (katastritunnus 55001:001:0671) ja Kuivastu mnt 24a (katastritunnus 55001:008:0366) katastriüksused, mis pakuvad värskes õhus sportimise ja mängimise võimalusi, suuremate aladena Kuivastu mnt 5c (katastritunnus 55001:001:0991), Ranna pst 5a (katastritunnus 55001:008:0371) ja Sadama tn 11 (katastritunnus 55001:001:0790) katastriüksused, mis pakuvad ka mereäärse puhkamise võimalust. Eelpool väljatoodu kohaselt on kohalike seas mitte aktiivses kasutuses oleva Võidu tn 39 roheala muutmine piirkonnale omasemaks elamualaks loogilisem ruumikasutus. Piirkonnas on olemas võimalus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning alale on hea juurdepääs, mistõttu aleviku tihendamine kahe elamukrundi loomisega on ressursisäästlik. Kindlasti toetab elamuala määramine uute perede elama asumist hea taristu ja infrastruktuuriga maapiirkonda. Üksikelamute planeerimine tiheasustusalale tagab tõhusa maakasutuse, vähendades vajadust laiendada ehitustegevust uutele asustusest väljaspoole jäävatele aladele.

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

Planeeringuala lähipiirkonnas asuvad Võidu tn 27, Võidu tn 35, Võidu tn 37, Võidu tn 46, Võidu tn 48, Võidu tn 50 ja Võidu tn 52 katastriüksused on hoonestatud elamute ja kõrvalhoonetega. Lisaks on planeeringuala naabruses elamumaa sihtotstarbega Võidu tn 41, Aia tn 6a ja Aia tn 6b katastriüksused, mis on üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtotstarbega alal ja seega on need ka elamu ehitamise potentsiaaliga ning igati aleviku elamupiirkonda sobivad.

Võidu tänava ääres on optimaalse mahuga ühe- või kahekordsed üksikelamud. Kavandatavad kuni kahekorruselised üksikelamud sobituvad hoonestuse üldisesse mõõtkavasse, võimaldades säilitada piirkonna ühtset ilmet.

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 tänava ääres, ala lähipiirkonnas on valdavalt üksikelamud või üksikelamu ehitamiseks sobilikud katastriüksused, mis toetavad ala osalist kasutuselevõttu roheala asemel väikeelamumaana. Ülejäänud roheala juhtfunktsiooniga alad Orissaare alevikus säilivad. Lisaks rohealadele on alevikus mitmeid virgestus-puhkealasid, mis toetavad puhkevõimalusi.

Orissaare alevikus asuvad olulised teenindusasutused, spordihoone, kool ja lasteaed, mis toetavad piirkonna elujõulisust. Üksikelamute 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-Eestist 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. Planeeritav tegevus toetab Orissaare aleviku arengut tugeva keskusena.

Detailplaneeringuga muudetakse roheala maakasutuse juhtotstarve 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. Tulenevalt eeltoodust on üldplaneeringu muutmine juhtotstarbe osas põhjendatud.

Üksikelamute planeerimisel tuleb arvestada, et säilitada tuleb osaliselt olemasolevat haljastust nagu aedlinlikes piirkondades tavaks.

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

Üksikelamute planeerimine toetaks Orissaare aleviku kui kaasaegse, atraktiivse ja jätkusuutliku elukeskkonna arengut. Tulenevalt eelnevast on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et üksikelamute 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 sotsiaalsele näitajatele tänu elanike lisandumisele. Asukoht on üksikelamutele sobilik ja Orissaare alevik on elanike seas populaarsust koguv atraktiivse elupaigana, kus elanikele on olemas kõik sotsiaalseid vajadusi teenindavad asutused. Planeeritavate väikeelamute lisandumisel ei suurene oluliselt liikluskooormus ja sellest tulenev 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 (edaspidi KSH) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lõike 1 punktis 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhindang. Saaremaa Vallavolikogu on koostatud eelhindangu (käesoleva otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnamohtlike tegevusi

ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Saare maakonnaplaneering 2030+ ruumiliste väärtuste kaardi järgi asub planeeringuala väärtuslikel maastikel. Vastavalt Saare maakonnaplaneering 2030+ seletuskirjas välja toodule vastab detailplaneeringuga kavandatav tegevus Saare maakonnaplaneeringule 2030+ tingimustele.

KSH 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 Võidu tn 39 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vaja algatada keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Vallavalitsus saatis vastavalt KeHJS § 33 lõikele 6 ja PlanS § 81 lõikele 1 Keskkonnaametile (edaspidi *KeA*), Päästeametile (edaspidi *PäA*) ning Maa- ja Ruumiametile (edaspidi *MaRu*) 02.07.2025 kirjaga nr 5-2/3875-1 detailplaneeringu algatamise materjalid ning otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA oma 23.07.2025 kirjas nr 6-5/25/13196-2 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 ning KeA on seisukohal, et detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 22 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

MaRu oma 22.07.2025 kirjas nr 6-3/25/4710-4 märgib 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. Palutakse 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. Palutakse Saaremaa Vallavalitsusel põhjalikult kaaluda, kas üldkasutatava maana munitsipaalomandisse antud maa elamumaaks planeerimise ning sealjuures üldplaneeringu muutmise vajadus on piisavalt põhjendatud.*

3. Nõustakse, et KSH algatamine ei ole vajalik, kui eelhinnangu kaudu on jõutud järeldusele, et olulist negatiivset keskkonnamõju ei kaasne. 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 palutakse neid detailplaneeringus käsitleda.

Detailplaneeringu algatamise eelnõud on vastavalt MaRu märkustele punktides 1 ja 2 täiendatud ja punktiga 3 arvestatakse detailplaneeringu koostamisel. PÄA 30 päeva jooksul seisukohta ei esitanud.

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.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaavald.ee, tel 452 5000), koostaja on Klotoid OÜ (klotoid@klotoid.ee, tel 453 3723) 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 Võidu tn 39 detailplaneering, mille eesmärk on katastriüksuse jagamine kaheks elamumaa krundiks, ehitusõiguse määramine elamute ja kõrvalhoonete ehitamiseks ja üldplaneeringukohase maakasutuse juhtotstarbe muutmine osaliselt väikeelamumaaks.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Võidu tn 39 detailplaneering“.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 0,5 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 teatavastegemisega.

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

(digitaalselt allkirjastatud)

Jaanus Tamkivi
volikogu esimees