



Kuressaare
{regNumber}

{adoptionDateTime} nr

Orissaare alevikus Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine

Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) esitati taotlus (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 13.02.2024 nr 5-2/815-1) detailplaneeringu algatamiseks Orissaare alevikus Ranna pst 23 ja 25 katastriüksustel. Täiendatud eskiis koos seletuskirjaga esitati valda 18.03.2024.

Planeeringuala suurus on ca 2,2 ha ja hõlmab Ranna pst 23 (katastritunnus 55001:008:0313, sihtotstarve ärimaa 100%, pindala 2861 m²) ja Ranna pst 25 (katastritunnus 55001:008:0314, sihtotstarve üldkasutatav maa 100%, pindala 15 293 m²) katastriüksuseid ning Ranna pst 25 katastriüksusega piirnevat mereala.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Ranna pst 23 ja 25 katastriüksustele ehitusõiguse määramine puhke- ja majutusehitiste püstitamiseks, supelranna ala määramine, üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine ärimaaks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringu nimetus on Ranna pst 23 ja 25 detailplaneering.

A. Olemasolev olukord

Ranna pst 23 (varasema aadressiga Ranna pst 15) katastriüksuse ulatuses kehtib Ranna pst 15 katastriüksuse detailplaneering (kehtestatud 18.06.2013. a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 176), mille eesmärgiks on kinnistul asuva kõrvalhoone lammutamine ja uue elamu ehitamine, krundi liikluskorralduse lahendamine. Ranna pst 25 poolisel küljel on naaberkatastriüksusel kehtiv Kuivastu mnt 43 detailplaneering (kehtestatud 17.09.2015. a Orissaare Vallavolikogu otsusega nr 87), mille eesmärgiks on Kuivastu mnt 43 kinnistu jagamine kaheks iseseisvaks krundiks; ehitustingimuste määramine uute elamute ning abihoonete ehituseks; liikluskorralduse, tehnovõrkude- ja rajatiste, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtteline lahendamine; servituutide vajaduse määramine. Ranna pst 25-st üle Tumala - Orissaare - Väikese väina tugimaantee on kehtiv Kuivastu mnt 44 detailplaneering (kehtestatud 28.11.2019. a Saaremaa Vallavolikogu otsusega 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.

Ehitisregistri andmete kohaselt on Ranna pst 23 katastriüksusel ilu- ja isikuteenuste hoone (ehitisregistris kanne: saun), elamu, kooli vms abihoone (ehitisregistri kanne: kuur) ja püstitamise staatusega kaks konteinerit. Ranna pst 25 katastriüksusel on ehitisregistri andmetel rajatisena kinnistu vee- ja reoveetorustik. Katastriüksustel on olemasolevad elektri-, vee- ja kanalisatsioonivarustus, lisaks on katastriüksustel välikäimla, laste mängutelk, personalitelgid ja majutustelgid ning maakelder.

Ranna pst 23 katastriüksus on 2 824 m² ulatuses looduslik rohumaa ja 37 m² muu maa kõlvik, Ranna pst 25 katastriüksus on 10 858 m² ulatuses muu maa, 4 285 m² metsamaa ja 150 m² loodusliku rohumaa kõlvik. Planeeringuala piirneb põhjast Ranna pst 19 (katastritunnus 55001:008:0027, ühiskondlike ehitiste maa 100%), läänest ja edelast Ranna puistee (katastritunnus 71401:001:0253, transpordimaa 100%), lõunast 75 Tumala-Orissaare-Väikese väina tee L1 (katastritunnus 55001:006:0462, transpordimaa 100%) ja kagust Kuivastu mnt 43 (katastritunnus 55001:001:0893, elamumaa 100%) katastriüksustega, kirdest piirneb planeeringuala Väikese väinaga.

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse alusel ulatuvad planeeringualale geodeetilise märgi kaitsevöönd, elektripaigaldiste kaitsevööndid, korduv üleujutusala, ranna ehituskeeluvöönd, veekogu kallasrada, ranna piiranguvöönd, ranna veekaitsevöönd ja piiratud asjaõigusega ala. Juurdepääs planeeringualale on mahasõiduga avalikult kasutatavalt Ranna puistestelt.

Planeeringuala ulatub mereäärses osas Väinamere hoiualale ja ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku kuuluvale Väinamere loodus- ja linnualale.

B. Kehtiv üldplaneering

Vastavalt Orissaare Vallavolikogu 21. detsembri 2009. a otsusega nr 13 kehtestatud Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringule (edaspidi *üldplaneering*) asub Ranna pst 23 katastriüksus ärimaal ja Ranna pst 25 katastriüksus virgestus puhkealal ning planeeringuala tervikuna rohekoridoris. Lähtuvalt kehtiva looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 35 lg 4-st koosnevad korduva üleujutusega aladel ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja 200 m laiusest vööndist. Veekaitsevöönd koosneb üleujutatavast alast ja 20 m laiusest vööndist. LKS § 35 lg 31 kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kehtiva üldplaneeringuga ei määrata korduva üleujutusega alasid Orissaare alevikus ja vastavalt LKS-le on ehituskeeluvöönd Orissaare alevikus selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal 50 m.

Üldplaneeringuga ei ole ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Seega planeeringuala asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis ja detailplaneeringuga soovitakse vähendada ranna ehituskeeluvööndit 25 meetrini rannajoonest. Tegu on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvete kirjelduse kohaselt on ärimaa kaubandus-, teenindus-, tootlustus- ja majutushoonete maad ning büroo ja kontorihoonete maad; puhke- ja virgestusmaaks on heakorrastatud haljas- ja metsaalad, kuhu on ehitatud minimaalselt teenindavaid rajatisi (puhke-, spordi- ja kogunemisrajatisi), et võimaldada välisõhus sportimist ja lõõgastumist, kasutamist väljasõidukohtadena, vabaõhuürituste korraldamist jms. Supelranna maa on üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine. Üldplaneeringuga on supelranna maadeks reserveeritud spordihoone taga olev rand ja Illiku laiul senini supluseks kasutatavad alad, kuid mitte planeeritav ala. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Ranna pst 25 ulatuses üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks puhke- virgestusmaast ärimaaks ja määrata supelranna ala.

Täpsustavalt toob üldplaneeringu peatükk 3.1.2. välja, et reserveeritud ärimaa maa-alade maakasutus- ja ehitustingimused 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 hindamise vajalikkust, arvestades ka sotsiaalseid aspekte; 4) olemasolevatel ja perspektiivsetel ärimaadel tagada jäätmehooldus ja heakord vastavalt valla heakorra ja jäätmehoolduse eeskirjale.

Üldplaneeringu ruumilise arengu põhimõtted toovad välja, et Orissaare alevik on ja jääb valla haldus-, haridus-, kultuuri- ja teeninduskeskuseks, alevikus säilitatakse kõik üldkasutatava hoone ja puhke- ning virgestusmaad ning luuakse võimalused äritegevuseks. Ptk 8.4. kohaselt lähtudes peamiselt avalikest huvidest ja majanduslikest võimalustest on planeeringu rakendamiseks vajalik üldplaneeringuga reserveeritud puhke- ja virgestusmaade kasutuselevõtmine. Täpsustavalt võib välja tuua, et erinevalt üldplaneeringu koostamise ajaga ei ole nüüdseks planeeringuala enam munitsipaalomandis vaid eraomandis.

Üldplaneering sõnastab, et selle muutmine on üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine. Ainuke tiheasustusala maareformi seaduse mõttes on Orissaare alevik oma administratiivpiirides ja see on ka detailplaneeringu kohustusega ala. Detailplaneeringu kohustusega alal on detailplaneering uute hoonete (v.a. üksikelamu kõrvalhooned, suvila kõrvalhooned ja aiamaa kõrvalhooned ning teised kuni 20 m² ehitusaluse pindalaga väikehooned) ehitusprojekti koostamise ja püstitamise aluseks.

C. Kaalutlused

Ranna pst 23 katastriüksuse ulatuses kehtib Ranna pst 15 katastriüksuse detailplaneering, mida ei ole täielikult ellu viidud, lisaks planeeritakse uut terviklahendust, mis hõlmab ka kõrvalkatastriüksust Ranna pst 25. Planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 140 lg 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb ka *PlanS* § 125 lg 1, kuna Orissaare alevik on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja planeeritakse ehitusloakohustuslikke ehitisi.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Ranna pst 25 ulatuses üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe muutmiseks puhke-virgestusmaast ärimaaks. Eeltoodust tulenevalt on tegemist *PlanS* § 142 lg 1 p 1 kohase üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatusliku muutmisega ja detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

LKS § 38 lg 2 alusel rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini. Metsaseaduse § 3 lg 3 järgi ei loeta metsamaaks mh haljasala. Kuigi planeeringualal on metsamaa kõlvik, siis on tegemist tiheasustusalal asuva haljasalaga (praegu üldkasutatav maa), mitte metsamaaga metsa majandamise mõistes, mistõttu ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks planeeringualal saab lugeda 50 m veepiirist.

Planeeritav hoonestus asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, seega tuleb vähendada ranna ehituskeeluvööndit, mistõttu tehakse Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas. Seetõttu tuleneb detailplaneeringu koostamise vajadus ka LKS § 40 lg 4 p-st 2. Maa-alal on Maa-ameti kaardirakenduse järgi märkimisväärne üleujutusala, mis on reaalsuses vähenenud Ranna pst 25 osas suuresti varasemalt täidetud maa-alaga (v.a metsaala) ning looduslikku ala seal taastada ei ole enam võimalik.

Uue detailplaneeringuga soovitakse kahe katastriüksuse liitmist, et luua terviklahendust puhke- ja majutusehitiste püstitamiseks. Tegevus sobitub piirkonda, kuna Illiku laiu poole liikudes ja mere läheduses on üldplaneeringujärgsed ühiskondlike hoonete maad, kus on juba praegu äritegevuse eesmärgil hoonestus. Puhke- virgestusmaa muutmine ärimaaks sobitub olemasoleva ärimaa ja ühiskondlike ehitiste maa kõrvale ja kulgeks ühtlaselt Ranna puiestee ääres.

Planeeringualast loodesuunas jääv naaberhoonestus paikneb ca 20-35 m kaugusel veepiirist ja ning ida-kagu suunas jäävad elamud ca 20-70 m kaugusele veepiirist. Planeeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist 25 meetrini rannajoonest, mis kauguse poolest sobitub olemasoleva naaberhoonestuse paigutusega.

Planeeritaval krundil asuval metsamaa kõlvik planeeritakse valdavalt säilitada, mis tekitab sobiva puhvertsooni planeeringualast ida-kirdesuunas asuvate elamute vahele.

Kehtivas üldplaneeringus ei ole alale supelranda planeeritud, kuid PlanS § 75 lg 1 p 7 kohaselt on üldplaneeringu ülesandeks muuhulgas supelranna ala määramine. Seega on alatatav detailplaneering üldplaneeringut muutev supelranna ala planeerimise osas ja detailplaneeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut PlanS § 142 lg 1 p 3 alusel.

Planeeritud supelranna piires võib ranna ehituskeeluvööndisse rajada supelranna teenindamiseks vajalikke rajatisi lähtuvalt LKS § 38 lg 4 p-st 3. Supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised on terrassid päevitamiseks ja jalgteed, s.h laudteed. Ujuvplatvormid (sh linnuvaatlusplatvorm) ja laudteed on samuti supelranda teenindavad puhkerajatised. Ülejäänud osas on planeeringulahenduse elluviimise eelduseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine 25 meetrini põhikaardijärgsest rannajoonest ning linnuvaatlusplatvormini viiva tee osas. Supelranna rajamine toetaks piirkonna puhkamise võimalusi ja lisaks Orissaare alevikku kvaliteetse koha mereääre kasutamiseks.

Ranna pst 23 hoone on olnud ka varasemalt külastajate teenindamiseks mõeldud ning antud piirkond Orissaares on atraktiivne puhke- ja peatuspaik. Planeeringu elluviimine avaldab positiivset mõju piirkonna majanduslikele ja sotsiaalsetele näitajatele tänu külastajate lisandumisele piirkonda.

Planeeritav tegevus jääks osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse. Ala on ajalooliselt olnud inimtegevusest juba mõjutatud, tegu on olemasoleva asustusega. Planeeritava tegevusega arvestatakse võimalikult palju olemasoleva metsakõlvikuga. Naaberkatastriüksuste hoonestus on sarnasel ehitusjoonel ja looks tulevikus tervikliku lahenduse. Planeeringuala lähiümbruses on ärimaa sihtotstarbega maaüksused, mistõttu sobitub planeeritav tegevus piirkonna hoonestuslaadiga, seega on ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud. Tulenevalt eelnevast on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et planeeringuga kavandatud hoonestus sobitub piirkonda. Vallavolikogu on nõus kaaluma maakasutuse juhtotstarbe muutmist ja ehitusõiguse määramist, kuid lõpliku seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise kohta annab Keskkonnaamet LKS § 40 lg 4 p 2 kohaselt pärast detailplaneeringu vastu võtmist ehk siis detailplaneeringu menetluse käigus, kui on teada täpne planeeringulahendus.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala rohevõrgustiku alal. Planeeritava tegevuse ei ole olulise ruumilise mõjuga, mis takistaks rohevõrgustiku edaspidist toimimist ning ei ole oodata, et planeeringu elluviimine seaks ohtu rohevõrgustiku edaspidise toimimise.

Koostatava detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi *KeHJS*) § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Küll aga, kavandatakse KeHJS § 6 lg 2 p 12 ja p 19 nimetatud valdkonda kuuluvat tegevust. KeHJS § 33 lg 2 p 3 kohaselt tuleb kaaluda keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi *KSH*) algatamise vajalikkust ja anda selle kohta eelhindang, kui koostatakse detailplaneering PlanS § 142 lg 1 p-des 1 kuni 3 sätestatud juhul. Eeltoodust tulenevalt koostati KSH eelhindang. Saaremaa vald on koostatud eelhindangu (otsuse lisa 3) põhjal seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kavandata keskkonnoohtlikke tegevusi ega vastavate objektide rajamist, seepärast olulisi negatiivseid mõjusid antud detailplaneeringu kehtestamisega ette näha pole. Kavandatav tegevus ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust. Kavandataval tegevusel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele. Detailplaneeringul puudub piiriülene mõju ja lähtuvalt kavandatava tegevuse iseloomust ka oluline strateegiline mõju maakondliku või omavalitsuse territooriumi mastaape silmas pidades. Siiski toob koostatud eelhindang välja, et vajalik on eksperdi kaasamine, kelle pädevuses on hinnata planeeritud tegevuste mõju Väikeses väinas kaitstavatele elupaigatüüpidele ja lindudele.

Lähtuvalt eeltoodust on Saaremaa Vallavolikogu seisukohal, et Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringuga kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju ning seega pole vaja alгатada KSH-d.

Saaremaa Vallavalitsus saatis vastavalt KeHJS § 33 lg-le 6 ja PlanS § 81 lg-le 1 Keskkonnaametile (KeA), Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumile (ReM), Transpordiametile (TRAM), Päästeametile (PäA), Maa-ametile (MA), Politsei- ja Piirivalveametile (PPA), Riigi Kaitseinvesteeringute Keskusele (RKIK) ja Muinsuskaitseametile (MKA) xx.03.2024 kirjaga nr xx otsuse eelnõu koos lisadega seisukoha saamiseks.

KeA oma xxx kirjas nr xxx on seisukohal, et planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH alгатamine ei ole eeldatavalt vajalik. Täiendavalt toodi välja, et ehituskeeluvööndi vähendamise kohta tehakse otsuse pärast detailplaneeringu vastu võtmist kui kohaliku omavalitsuse üksus vastava motiveeritud taotluse esitab. Lisaks on täiendatud KeA sisendi alusel KSH eel hinnangut.

ReM oma xxx kirjas nr xxx on seisukohal xxx

TRAM oma xxx kirjas nr xxx on seisukohal xxx

PäA oma xxx kirjas nr xxx on seisukohal xxx

MA oma xxx kirjas nr xxx on seisukohal xxx

PPA oma xxx kirjas nr xxx on seisukohal xxx

RKIK oma xxx kirjas nr xxx on seisukohal xxx

MKA oma xxx kirjas nr xxx on seisukohal xxx

D. Kokkuvõte

Saaremaa Vallavolikogu leiab, et detailplaneeringuga taotletav ehitusõigus sobitub piirkonda. Detailplaneeringu alгатamise hetkeks kogutud informatsiooni põhjal ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha eraldi täiendavaid uuringuid peale eksperdi kaasamise, kelle pädevuses on hinnata planeeritud tegevuste mõju Väikeses väinas kaitstavatele elupaigatüüpidele ja lindudele. 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 12.03.2024 kirjaga nr 5-2/1439-1 detailplaneeringu alгатamise küsimuses otsuse tegemise tähtaega.

Saaremaa Vallavalitsus on sõlminud xx.04.2024 kolmepoolse lepingu nr xx huvitatud isiku ja detailplaneeringu koostajaga detailplaneeringu koostamise ja finantseerimisega seotud asjaolude kokku leppimiseks.

Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Saaremaa Vallavalitsus (vald@saaremaaval.d.ee, tel 452 5000), koostaja on Klotoid OÜ (indrek@klotoid.ee, tel 508 4489) ning alгатaja, vastuvõtja ja kehtestaja on Saaremaa Vallavolikogu (raekoda@saaremaaval.d.ee, tel 452 5002).

Detailplaneeringu alгатamise otsuse ja otsuse lisadega on võimalik tutvuda Saaremaa valla veebilehel aadressil www.saaremaaval.d.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 § 33 lõike 2 punkti 3, § 33 lõiked 3-6, 34 lõike 2 ning § 35 lõiked 3 ja 5-7, Saaremaa Vallavolikogu

o t s u s t a b:

1. Algatada Orissaare alevikus Ranna pst 23 ja 25 detailplaneering, mille eesmärk on Ranna pst 23 ja 25 katastriüksustele ehitusõiguse määramine puhke- ja majutusehitiste püstitamiseks, üldplaneeringujärgse maakasutuse juhtotstarbe muutmine ärimaaks, supelranna ala määramine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.
2. Detailplaneeringu nimetus on „Ranna pst 23 ja 25 detailplaneering”.
3. Määrata planeeringuala suuruseks ca 2,2 ha vastavalt otsuse lisale 1.
4. Kinnitada detailplaneeringu lähteseisukohad vastavalt otsuse lisale 2.
5. Mitte alkatada keskkonnamõju 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