



Mart Mäeker
abivallavanem
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 27.02.2018 nr 5-2/1154-1

Meie 28.03.2018 nr 6-2/18/2851-2

Paraniidi kinnistu detailplaneering

Esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Saaremaa vallas (endine Orissaare vald) Jaani külas Paraniidi maaüksuse (katastriüksuse tunnus 55001:001:0106, pindala 3,25 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega) kinnistu detailplaneeringu (koostaja: Alar Oll, DP Projektibüroo OÜ, registrikood 11217547; töö nr 07-17-DP).

Paraniidi detailplaneering (edaspidi ka *DP*) on algatatud Orissaare Vallavolikogu 23.03.2017 otsusega nr 149. Planeeringu koostamise peamisteks eesmärkideks on ettepaneku tegemine ehituskeeluvööndi vähendamiseks kuni 70 meetrini tavalisest veepiirist planeeritava elamumaa hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses, üksikelamu ja abihoonete ehitusõiguse ning hoonestusala ja lautrikoha määramine, veevarustuse, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendamine, juurdepääsutee ja liikumisvõimaluse määramine.

Tutvunud detailplaneeringu seletuskirja ja joonistega, esitab Keskkonnaamet järgmised märkused:

1. Lääne regiooni looduskasutuse spetsialistid Allar Liiv ja Riina Noormägi ning keskkonnakorralduse spetsialist Epp Kikas teostasid 20.03.2018 kohapealse paikvaatluse, mille käigus tuvastati Paraniidi katastriüksusel mitmeid ebaseaduslikke ehitisi, mida DP seletuskirjas ei ole käsitletud. Keskkonnaamet palub DP seletuskirjas ja joonistel selgelt välja tuua ka kõikide olemasolevate ehitistega seotud asjaolud ning edaspidised kavatsused nende osas.
2. DP lahenduse kohaselt on esitatud ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava elamumaa hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses, kuid joonisel on ehituskeelu vööndi vähendamise ettepanek toodud planeeritava elamumaa ulatuses. Palume viia seletuskiri ja joonis 3 omavahel kooskõlla.
3. Paraniidi DP seletuskirjas ja ka joonistel on arvestatud, et Paraniidi katastriüksus jääb Läänemere ranna 200 m ehituskeeluvööndisse. Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, ehituskeeluvöönd ja veekaitsevöönd üleujutatavast alast ja vööndi laiusest. Kuna Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga ei ole määratud korduvalt üleujutatud ala piiri, siis *LKS* § 35 lg 31 kohaselt on selleks 1 meetri samakõrgusjoon.
4. Paraniidi DP joonisel 3 on märgitud vare. DP seletuskirjas ei ole aga vare olemasolu katastriüksusel lahti kirjutatud. Lisaks ei tuvastanud Keskkonnaamet paikvaatlusel vare olemasolu Paraniidi katastriüksusel. Keskkonnaamet palub Paraniidi DP seletuskirjas lahti kirjutada kõnealuse ehitisega seonduv.
5. Paraniidi DP joonisel 3 on näidatud platvorm. Keskkonnaametile jääb arusaamatuks, millega on tegemist. Platvormiga seonduvat ei ole seletuskirjas lahti kirjutatud.

6. DP seletuskirjas on viidatud, et katastriüksus piirneb põhjas Liivi lahega. Keskkonnaameti hinnangul ei ole see asjakohane.
7. DP seletuskirjas on viidatud, et Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks on linnuliikide kaitse. Keskkonnaameti hinnangul on esitatud info eksitav. Lisaks linnuliikidele on Väinamere hoiualal ka teisigi kaitse-eesmärke. Väinamere hoiuala kaitse-eesmärkidega on võimalik tutvuda Riigi Teataja kodulehel kehtiva määruse „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas” abil. Keskkonnaameti hinnangul planeeringulahendus eeldatavalt hoiuala kaitse-eesmärke kavandatud tegevustega ei kahjustata, sest Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud väärtusi planeeringuala lähistel registreeritud ei ole.
8. DP seletuskirjas kasutatakse mõistet ranna või kalda ehituskeeluvööndit, ranna või kalda piiranguvööndit ja ranna või kalda veekaitsevööndit. See ei ole asjakohane, kuna Läänemere kaldaid nimetatakse rannaks (LKS § 5 lg 2), seega on tegemist ranna ehituskeelu-, piirangu- ja veekaitsevööndiga.
9. DP seletuskirjas leheküljel 7 on öeldud, et ülejäänud metsamaal on lubatud vaid sanitaarraie teostamine, lageraie tegemine Paraniidi katastriüksusel on keelatud. Keskkonnaametile jääb arusaamatuks, millisele allikale tuginedes seda väidetakse. Keskkonnaameti hinnangul on tegemist eksitava infoga. LKS § 37 lg 2 kohaselt on ranna piiranguvööndis keelatud lageraie, kuid Paraniidi katastriüksus ei jää terves ulatuses ranna piiranguvööndisse.
10. DP seletuskirjas lk 7 on viidatud Orissaare Vallavalitsusele. See ei ole siinkohal enam asjakohane, kuna Orissaare Vallavalitsust enam ei eksisteeri.
11. Paraniidi DP joonis 3 tuleb Keskkonnaameti hinnangul muuta loetavamaks, et oleks võimalik aru saada, kuhu täpselt on ehitisi kavandatud kõlvikute paiknemisest lähtuvalt.
12. Seletuskirja ptk-s 5.3 väidetakse, et puhasti kasutamiseks on vajalik taotleda vee erikasutusluba. Lähtuvalt VeeS § 8 lg 3 Isikliku majapidamise heitvee või vähem kui viie kuupmeetri heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama käesoleva seaduse § 24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise korra nõuetele. DP lahendus reoveepuhastamiseks ei ole vasta Veeseaduse (edaspidi *VeeS*) § 24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise korra nõuetele. Tuginedes 29.11.2018 Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 § 6 p-le 4 võib heitvett juhtida pinnasesse kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist. Väljapakutud lahenduseks reovee puhastamiseks enne immutust pinnasesse on septik, mis aga ei taga reovee bioloogilist puhastust. Reoveepuhastussüsteemile tuleb lisada bioloogiline aste.
13. DP seletuskirjas ei ole märgat põhjavee taseme ega aluspõhjakiivimite asetsemise sügavuse kohta, seega ei saa hinnata kas immutamiseks on DP alal sobivad tingimused. Lähtuvalt 29.11.2018 Vabariigi Valitsuse määruse nr 99 § 6 lg-le 4 peab heitvee immutussügavus aastaringiselt olema vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest.
14. DP koostamise üheks peamiseks eesmärgiks on ettepaneku tegemine ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamist on võimalik Keskkonnaametilt taotleda planeerimisseaduse kohaselt vastuvõetud DP alusel, mille juurde esitab kohalik omavalitsus põhjendatud taotluse. Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandlik ning see on võimalik vaid juhul, kui tegevus ei ole vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega. LKS § 35 kohaselt on ranna kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Käesoleva detailplaneeringuga on aga kavandatud mitmed tegevused, mis ei ole ranna kaitse-eesmärkidega kooskõlas: rannikul asuvate koosluste kahjustamine (metsamaa raadamine, niiduilmelisele alale ehitamine), asustusstruktuuri muutmine (katastriüksusel ei ole asunud ajaloolist talukohta), reljeefi muutmine (pinnasega niiske ala täitmine).

15. Detailplaneering näeb lisaks ette lautrikoha määramist mererannale paadi hoiustamiseks. Lautrit tohib rannale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ja VeeS § 8 lg-ga 2. Lisaks on lautri rajamisel hoiualal vajalik Keskkonnaameti nõusolek (LKS § 14 lg 1 p 6). Paikvaatlusel selgus, et lautrikoht on sinna juba rajatud (oli tuvastatav, et kive on ümber paigutatud ühele joonele risti rannajoonega). Eeldatavasti sellega Väinamere hoiuala kaitse-eesmärkide saavutamist ohtu pole seatud, kuna alal ei ole registreeritud Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud loodusväärtusi. Küll aga tuleb lautrikohaga seonduvat DP seletuskirjas täpsustada. Lisaks jääb Paraniidi DP joonis 3 põhjal mulje, et lautrikoha rajamine eeldab põhikaardijärgse rannajoone muutmist. Keskkonnaameti hinnangul on sellisel juhul tegemist kanali kaevamisega, mille puhul LKS § 38 lg 6 ei rakendu ning siis on vajalik ka paadikanali osas ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine.

Lähtudes eeltoodust ja planeerimisseaduse § 133 lg 1-st ei kooskõlasta Keskkonnaamet Paraniidi kinnistu detailplaneeringut. Palume korrigeerida planeeringulahendust ning esitada Keskkonnaametile uuesti läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Vare
juhataja
Lääne regioon

Epp Kikas 452 7761
epp.kikas@keskkonnaamet.ee

Toomas Kalda 447 7383
toomas.kalda@keskkonnaamet.ee

Melika Paljak 452 7763
melika.paljak@keskkonnaamet.ee

Riina Noormägi 452 7775
riina.noormagi@keskkonnaamet.ee