



KESKKONNAAMET



Madis Kallas
vallavanem
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 02.08.2018 nr 5-2/5080-1

Meie 31.08.2018 nr 6-2/18/2851-4

Seisukoht Paraniidi kinnistu täiendatud detailplaneeringule

Austatud vallavanem

Esitasite Keskkonnaametile korduvaks 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 ning katastriüksusel olemasolevate ehitiste ulatuses, üksikelamu ja abihoonete ehitusõiguse ning hoonestusala ja lautrikoha määramine, veevarustuse, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse lahendamine, juurdepääsutee ja liikumisvõimaluse määramine.

Tutvunud detailplaneeringu täiendatud materjalidega, esitab Keskkonnaamet järgnevad märkused.

1. Saaremaa Vallavalitsus ei ole jätkuvalt koos Paraniidi maaüksuse DP-ga esitanud keskkonnamõju strateegiline hindamise (edaspidi KSH) algatamise või algatamata jätmise otsust ega KSH eelhinnangut (planeerimisseaduse 142 lg 6; keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p 1, p 4 ja p 4 ning Vabariigi Valitsuse määruse „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu § 15 p 8).

2. Lääne regiooni looduskasutuse spetsialistid Allar Liiv ja Riina Noormägi ning Lääne regiooni keskkonnakorralduse spetsialist Epp Kikas teostasid 20.03.2018 ning Riina Noormägi ja Epp Kikas veel ka 21.08.2018 kohapealse paikvaatluse, mille käigus tuvastati Paraniidi katastriüksusel mitmeid ebaseaduslikke ehitisi, mida DP seletuskirjas ei ole siiani käsitletud. Keskkonnaamet palub DP seletuskirjas ja joonistel selgelt välja tuua kõikide olemasolevate ehitistega seotud asjaolud ning edaspidised kavatsused nende osas. Nii tugiplaanil kui põhijoonisel ei ole näidatud tegelikke juba valmis ehitatud hooneid (tõenäoliselt saun ja kelder, mis muuhulgas asuvad ka veekaitsevööndis ning on lähtuvalt veeseaduse § 29 lg 4 p 3-st keelatud), vaid neid on käsitletud kaevik/süvend-ina, samuti DP seletuskirja punktis 2.2 nimetatakse eelnimetatud ehitisi kaevikuteks ja pole mainitud püstkoda ega välikäimlat.

3. Planeerimisseaduse (edaspidi PlanS) § 126 lg 1 p 16 kohaselt on detailplaneeringu üheks ülesandeks lahendada ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Paraniidi DP seletuskirja kohaselt taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist juurdepääsutee ja hoonestusala ulatuses ning varem rajatud varjualuse, vaatlusplatvormi, süvendite ja kivitrepi osas. Keskkonnaameti hinnangul ei ole Paraniidi katastriüksusel olemasoleva trepi, vaatlusplatvormi (olemuslikult kõrgiste, mis toetub puule) ja süvendite puhul tegemist ehitusseadustiku § 3 kohaste ehitistega ning nende osas ei ole Keskkonnaameti hinnangul vajalik ehituskeeluvööndi vähendamise taotlemine. Keskkonnaametile teadaolevalt on juurdepääsutee juba Paraniidi katastriüksusele rajatud ning suuremas ulatuses kui Paraniidi DP joonisel 3 näidatud. Paikvaatlusel (teostatud 21.08.2018) tuvastas Keskkonnaamet, et killustikkattega tee on rajatud Paraniidi katastriüksusel olemasoleva truubini, mis jääb kavandatud hoonestusalast kaugemale mere poole. Seega on vajalik ka selle teelõigu osas taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Lisaks on eelnevalt katastriüksusele rajatud ka nn süvendite/punkrite/kaevikute (esitatud Paraniidi DP materjalides nimetatud erinevalt) asemele kaks uut ehitist (tõenäoliselt saun ja kelder), rajatud on suitsuahi, püstkoda, välikäimla ja on paigaldatud kaks drenaažitoru, millest üks lähtub merega paralleelsest kraavist ning teine rajatud lähtuvana killustikkattega teega piirnevast kraavist. Paraniidi DP-s tuleb võtta seisukoht rajatud kahe drenaažitoru osas, kas need on rajatud täitma tehnovõrgu ja –rajatise funktsiooni (LKS § 38 lg 5 p 8) või on vajalik ka nende osas taotleda ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekut. Lisaks ei rakendu Keskkonnaameti hinnangul erandid ehituskeeluvööndis ehitamiseks (LKS § 38 lg 4 ja 5 kohaselt) suitsuahju, püstkoja ja välikäimla ning süvendite asemele rajatud kahele ehitisele. Seega on vajalik ka nende osas taotleda ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekut. Keskkonnaamet tuvastas mõlemal paikvaatlusel kaks rajatud kaevu tee ääres. Keskkonnaametile jääb arusaamatuks, kumba kaevu kasutatakse veevarustuse tagamiseks ja mis on teise kaevu funktsioon. Keskkonnaamet palub vastavalt eeltoodule Paraniidi DP materjale korrigeerida selgelt ja arusaadavalt ning olemasoleva olukorra kirjeldus Paraniidi DP materjalides viia vastavusse tegeliku olukorraga Paraniidi katastriüksusel. See on vajalik, kuna edaspidi ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumisel peab olema teada Paraniidi DP terviklahendus, mis on ühtlasi ka PlanS § 124 lg 2 ja PlanS § 126 lg 1 p 16 kohaselt üheks detailplaneeringu eesmärgiks ja ülesandeks. Keskkonnaamet palub esitada Paraniidi DP parandatud lahendus dwg-failina, mida on võimalik avada geoinfosüsteemis MapInfo. See lihtsustab planeeringu läbivaatamist.

4. Kallasraja lähtejooneks on Paraniidi DP joonistel 2 ja 3 ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt arvestatakse kallasraja laiust lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist ja kõrgkaldal kaldanõlva ülemisest servast, arvates viimasel juhul kallasrajaks ka vee piirjoone ja kaldanõlva ülemise serva vahelise maariba. Arvestades eeltoodut on Keskkonnaameti hinnangul Paraniidi katastriüksusel kallasraja ulatuse määramisel lähtejooneks põhikaardile kantud veekogu piir. Keskkonnaamet palub Paraniidi DP materjale vastavalt parandada.

Lähtudes eeltoodust, meie 28.03.2018 kirjaga nr 6-2/18/2851-2 juba esitatud parendusettepanekutest ja planeerimisseaduse § 133 lg 1-st, ei kooskõlasta Keskkonnaamet jätkuvalt Paraniidi kinnistu täiendatud detailplaneeringut. Palume korrigeerida planeeringulahendust ning täiustatud detailplaneering koos KSH algatamise või algatamata jätmise otsusega esitada Keskkonnaametile uuesti läbivaatamiseks ja kooskõlastamiseks.

Lisaks juhib Keskkonnaamet endiselt tähelepanu sellele, et detailplaneeringu kooskõlastamisel lähtub Keskkonnaamet eelkõige PlanS § 133 lg-st 3. Seevastu ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus on Keskkonnaametis omaette protsess, mille käigus tehakse kaalutlusotsus vastuvõetud detailplaneeringu alusel vastavalt LKS § 40 lg 1, mistõttu lähtuvalt ranna ja kalda kaitse eesmärgist võib Keskkonnaamet keelduda ehituskeeluvööndi vähendamisest, vaatamata asjaolule, et detailplaneering on varasemalt kooskõlastatud. Seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele saab Keskkonnaamet võtta siis, kui detailplaneering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus on Keskkonnaametile esitanud

vastava põhjendatud taotluse. Ehituskeeluvööndi vähendamine 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 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 märja ala täitmine).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Vare
juhataja
Lääne regioon

Teadmiseks: Mart Mäeker, mart.maeker@saaremaavald.ee; Keskkonnainspektsioon
valve@kki.ee.

Epp Kikas 452 7761
keskkonnakorralduse spetsialist
epp.kikas@keskkonnaamet.ee

Riina Noormägi 452 7775
looduskasutuse spetsialist
riina.noormagi@keskkonnaamet.ee