



KESKKONNAAMET

Mart Mäeker
abivallavanem
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 11.02.2019 nr 5-2/910-1

Meie 13.03.2019 nr 6-2/19/2267-2

Paraniidi kinnistu detailplaneering

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, töö nr 07-17-DP).

Paraniidi detailplaneering (edaspidi ka planeering) on algatatud Orissaare Vallavolikogu 23.03.2017 otsusega nr 149. Planeeringu koostamise peamiseks eesmärkideks on ettepaneku tegemine ehituskeeluvööndi vähendamiseks kuni 70 meetrini tavalisest veepiirist planeeritava elumumaa 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. Planeeringuga tehakse ettepanek Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu muutmiseks, kuna planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on maatulundusmaa ja ehituskeeluvööndi ulatuseks 200 m merepiirist.

Tutvunud detailplaneeringu eskiislahenduse seletuskirja ja põhijoonisega, esitab Keskkonnaamet järgmised märkused:

1. Planeeringu seletuskirja ptk-s 3.1 on öeldud, et planeeringuga ei kavandata tegevusi hoiualale. Planeeringujoonise 3 kohaselt on aga lautrikoht kavandatud Väinamere hoiualale. Palume planeeringu seletuskirja korrigeerida. Lautrit tohib rannale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lg 2-ga. Lisaks on lautri rajamisel hoiualal vajalik Keskkonnaameti nõusolek (LKS § 14 lg 1 p 6). Kuna Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud väärtusi piirkonnas registreeritud pole, siis Keskkonnaameti hinnangul eeldatavasti hoiuala kaitse-eesmärke kavandatud tegevustega ei kahjustata.
2. Seletuskirja lk-l 15 (ptk 4.5) on kirjas, et kraavide rajamise vajadust teede servadesse ei ole, kuid seletuskirja lk-l 7 on öeldud, et kinnistu keskosas on kaevatud loodusliku rohumaa läänekülge, pinnastee kõrvale kraav, mis suubub merega paralleelselt asetsevasse kraavi, kraav võimaldab kinnistu keskossa koguneval nõrgveel paralleelkraavi valguda. Palume seletuskirja korrigeerida selliselt, et vastuolu enam ei oleks.
3. Planeeringu seletuskirja ptk 4.5 kohaselt on juurdepääsutee rajamiseks määratud käesoleva detailplaneeringu põhijoonisel näidatud servituudiala, mis jääb terves ulatuses riigimaantee kaitsevööndisse (30 m äärmise sõiduraja teljest) ja välja ranna piirangu- ning ehituskeeluvööndist. Servituudiala jääb aga osaliselt Läänemere ranna piirangu- ja ehituskeeluvööndisse. Seega ka kavandatava üle Paraniidi katastriüksuse kulgeva Ranna katastriüksuse juurdepääsutee osas rakenduvad ehituskeeluvööndi kitsendused (LKS 6. ptk).
4. Kallasraja lähtejooneks on Paraniidi planeeringujoonisel 3 ja 2 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

eeltoodud on Keskkonnaameti hinnangul Paraniidi katastriüksusel kallasraja ulatuse määramisel lähtejooneks põhikaardile kantud veekogu piir mitte ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. Palume planeeringumaterjale vastavalt parandada.

5. Ptk-s 5.3 on öeldud, et reovee kanaliseerimiseks näeb planeeringu põhilahendus ette bioloogilisel kohtpuhastist välja vee pinnasesse immutamist. Biopuhasti ja imbsüsteemi rajamine eeldab reoveekäitluse eksperthinnangu koostamist ja kinnistu geoloogiliste tingimuste väljaselgitamist. Nõustume reoveekäitluse eksperthinnangu koostamise vajadusega. Lisame, et juhul kui eksperthinnangust selgub, et heitvee immutussügavuse nõudeid ei ole võimalik geoloogiliste tingimuste tõttu täita, on võimalik rajada maapealne imbsüsteem.

Lähtudes planeerimisseaduse § 133 lg 1-st kooskõlastab Keskkonnaamet Paraniidi kinnistu detailplaneeringu tingimusel, et Keskkonnaameti märkuste alusel täiendatakse planeeringu seletuskirja ja jooniseid.

Lisaks juhib Keskkonnaamet tähelepanu sellele, et detailplaneeringu kooskõlastamisel lähtub Keskkonnaamet eelkõige PlanS § 133 lg-st 3. Seevastu ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus on Keskkonnaameti omaette protsess, mille käigus tehakse kaalutusotsus vastuvõetud detailplaneeringu alusel vastavalt LKS § 40 lg 1, mistõttu lähtuvalt ranna 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 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 mitmeid tegevusi, mis ei ole ranna kaitse-eesmärkidega kooskõlas: rannikul asuvate koosluste kahjustamine (ala veerežiimi muutmine, niiduilmelisele alale ehitamine), asustusstruktuuri muutmine (katastriüksusel ei ole asunud ajaloolist talukohta) ja reljeefi muutmine (pinnasega niiske ala täitmine).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Sulev Vare
juhataja
Lääne regioon

Toomas Kalda 447 7383
toomas.kalda@keskkonnaamet.ee

Riina Noormägi 452 7775
Riina.noormägi@keskkonnaamet.ee