



Lääne regioon
Keskkonnaamet
laane@keskkonnaamet.ee

03.05.2019 nr 5-2/3039-1

Taotlus ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Paraniidi detailplaneeringu alusel

Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 7 ja looduskaitseaduse § 40 lg 4 esitab Saaremaa Vallavalitsus taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Jaani külas Paraniidi katastriüksusel planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee osas vastavalt Paraniidi detailplaneeringu lahendusele (DP Projektbüroo OÜ töö nr 07-17-DP).

Paraniidi detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavolikogu 26.04.2019 otsusega nr 1-3/63.

Planeeringuala asub Saaremaa vallas (endise Orissaare valla haldusterritooriumil) Jaani külas ja hõlmab Paraniidi katastriüksust (katastriüksuse tunnus 55001:001:0106, pindala 3,25 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). Detailplaneeringu eesmärgiks on üksikelamu ja abihoonete ehitusõiguse ning arhitektuursete põhimõtete sätestamine ja lautrikoha määratlemine, veevarustuse, kanalisatsiooni ja elektrivarustuse põhimõtteline lahendamine, juurdepääsutee ja liikumisvõimaluse määramine. Ehitusõiguse saamiseks tehakse detailplaneeringuga ettepanek Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava hoonestusala ulatuses kuni 70 meetrini tavalisest veepiirist, ja juurdepääsutee ulatuses kuni 60 meetrini tavalisest veepiirist.

Detailplaneeringuga kavandatakse hoonestusala ehitusõiguse 1 elamu ja kuni 2 abihoonet suurima lubatud ehitusaluse pindalaga kuni 250 m². Elamu on lubatud maksimaalselt 8 m kõrgune (1,5-korruseline katusekorrusega) ja abihooned kuni 5 m kõrgused (1-korruseline).

Juurdepääs planeeritavale Paraniidi katastriüksusele on olemasoleva mahasõidu kaudu Orissaare-Leisi-Mustjala (riigimaantee nr 21129) teelt. Juurdepääsuteena hoonestusalale kasutatakse olemasoleva pinnaste trassi. Hädaabi teenuste osutamiseks peab juurdepääsutee laius olema vähemalt 3,5 meetrit. Sõidutee ning parkimiseks ette nähtud alad planeeritakse kruus- või killustikkattega. Juurdepääsutee serva kavandatakse kraavid pinnasevee ärajuhtimiseks. Pinnasteed võib tõsta ümbritsevast maapinnast kuni 20 cm kõrgemale, lisades teed tugevdavat pinnakatet (nt killustik). Sissesõidutee peab olema aastaringselt läbitav. Parkimine toimub hoonestusalal killustikkattega parkimisplatsil. Ranna kinnistu (katastritunnus 55001:001:01329, 100% maatulundusmaa) juurdepääs on kavandatud läbi Paraniidi kinnistu ja tagatakse juurdepääsuservituudiga.

Elektrivarustuse lahendamiseks on sõlmitud liitumisleping nr 250401 uue võrguühenduse loomiseks Elektrilevi OÜ-ga.

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse individuaalse salvkaevu baasil, mille hooldusala on kavandatud 10 m. Kui salvkaevu baasil veevarustuse tagamine osutub võimatuks (nt vesi on joogikõlbmatu), siis lahendatakse veevarustus puurkaevu baasilt, mille kohta esitatakse eraldi taotlus ja projektdokumentatsioon. Planeeringualal on tegemist kaitsmata põhjavee alaga. Sademevett võib juhtida otse maapinda, sealjuures pöörates tähelepanu, et sademevett ei tohi teadlikult juhtida naaberkinnistutele. Reovete kanaliseerimiseks näeb detailplaneeringu põhilahendus ette bioloogilisest kohtpuhastist väljuva vee pinnasesse immutamist. Biopuhasti ja imbsüsteemi rajamine eeldab reoveekäitluse eksperthinnangu koostamist ja kinnistu geoloogiliste tingimuste väljaselgitamist. Juhul, kui eksperthinnangust selgub, et heitvee immutussügavuse nõudeid ei ole võimalik geoloogiliste tingimuste tõttu täita, on võimalik rajada maapealne imbsüsteem. Biopuhasti paigaldamisel peab arvestama, et selle kuja on vähemalt 10 m ning see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlvu ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Püsivalt töötava biopuhasti rutiinseteks hooldetöödeks on korrapärane sette-eemaldus, pumba ja ventilaatori korrasoleku kontroll ja veetorustiku puhastus. Puhasti projekt tuleb tellida vastavat litsentsi/tegevusluba omavalt ettevõtjalt/projekteerijalt.

Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoone projekteerimise käigus.

Planeeringualal kehtib Orissaare Vallavolikogu 12. oktoobri 2005. a otsusega nr 141 kehtestatud Orissaare valla rannaala osaüldplaneering, kus planeeringuala maakasutuse juhtotstarbeks on maatulundusmaa ja ehituskeeluvööndi ulatuseks 200 m merepiirist. Detailplaneeringuga soovitakse ranna ehituskeeluvööndit vähendada planeeritava hoonestusala ning juurdepääsutee lõigu ulatuses, seega on detailplaneering planeerimisseaduse § 142 lg 1 p 1 ja looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 kohaselt üldplaneeringuga vastuolus ja menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut. Muudatus ei põhjusta olulist ruumilist mõju, sest planeeringuala naabruses ja kontaktvööndis on mitmed kinnistud hoonestatud väikeelamutega.

Keskkonnaamet on detailplaneeringu kooskõlastanud 13.03.2019 kirjaga nr 6-2/19/2267-2.

Looduskaitseaduse § 40 lg 1 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna või kalda kaitse eesmärk on looduskaitseaduse § 34 kohaselt rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Saaremaa Vallavalitsus leiab, et Paraniidi katastriüksusel on ranna ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud järgmiste asjaoludega:

1. Paraniidi katastriüksus asub sisuliselt tervenisti ranna ehituskeeluvööndis, mistõttu ehitusvõimalus ilma ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseta puudub.
2. Ehituskeeluvööndi vähendamist toetab asjaolu, et katastriüksusele on olemasolev ajalooliselt väljakujunenud mahasõit Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt ja juurdepääs olemasoleva pinnaste kaudu. Olemas on elektriliin.
3. Hoonestusala on planeeritud looduslikult lagedamale alale.
4. Paraniidi katastriüksusel ei ole tuvastatav ajalooline hoonestus, kuid lähipiirkonnas on ajalooliselt hooned paiknenud mere pool maanteed.
5. Planeeritud hoonestusala asub maanteest u sama kaugel kui hooned Kodu (55001:001:0131) ja Rämmi (55001:001:0366) katastriüksustel.
6. Veevarustus tagatakse salvkaevuga ja reoveepuhastus bioloogilise omapuhasti ja imbsüsteemiga.
7. Kavandatava tegevusega ei muudeta olulisel määral senist maapinna reljeefi.

8. Paraniidi katastriüksuse reljeef toetab ehituskeeluvööndi vähendamist ja planeeritud hoonestusalal ei ole üleujutuse ohtu, kuna maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2,5-4 m.
9. Paraniidi kinnistu detailplaneeringukohane hoonestamine ei ohusta rannal kasvavate looduskoosluste säilimist, kuna ehitisi ja rajatise on hoonestamisel võimalik paigutada looduslikult sobivatesse kohtadesse nii, et olemasolevad looduskooslused säilivad.
10. Planeeringuala piirneb Väinamere hoiualaga. Piirkonnas ei ole registreeritud Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud väärtusi, hoiuale ehitustegevust ei planeerita ning ühe elamu lisandumisega ei kaasne märkimisväärset inimõju suurenemist, seega ei kahjustata kavandatud tegevusega hoiuala kaitse-eesmärke ning olulist negatiivset mõju hoiualale ei avaldata.
11. Planeeritava lautrikoha rajamisega ei kavandata ehitustegevust ning lautrikoha kasutamine väikepaatide hoidmiseks ei suurenda märkimisväärselt ranna kasutamist ega avalda mõju hoiualale. Lautri eesmärk on omaniku omatarbeks paadi hoidmine, veeskamine ja väljavõtmine.
12. Paraniidi detailplaneeringuga ei kavandata hooneid ega piirdeid kallasrajale, seega ei takistata kallasrajale vaba juurdepääsu ja tagatud on mererannal vaba liikumine.
13. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimisel likvideeritakse ehituskeeluvööndist olemasolevad ebaseaduslikud hooned ja rajatised.

Eeltoodust tulenevalt palume Keskkonnaameti nõusolekut Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Paraniidi detailplaneeringu alusel planeeritud hoonestusala ja juurdepääsutee osas.

Detailplaneeringu materjalid on kättesaadavad siit: https://saaremaavald-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/katlin_kallas_saaremaavald_ee/EueEtvUI8FLo2wIMBFPW7oBTYS37eFG2gFPbbcgxZKG3A?e=SbNltd

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Jaan Leivategija
abivallavanem

Kätlin Kallas, 452 5094
katlin.kallas@saaremaavald.ee