



KESKKONNAAMET

Jaan Leivategija
abivallavanem
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 03.05.2019 nr 5-2/3039-1

Meie 25.06.2019 nr 7-13/19/7213-3

Ehituskeeluvööndi vähendamise kohta Paraniidi detailplaneeringu alusel

Austatud Jaan Leivategija

Saaremaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile taotluse¹ ehituskeeluvööndi vähendamiseks Jaani külas Paraniidi kinnistul „Saaremaa vald, Jaani küla, Paraniidi kinnistu detailplaneering” (DP Projektbüroo OÜ, töö nr 07-17-DP, oktoober 2018, edaspidi *detailplaneering* või *DP*) alusel. Detailplaneering on vastu võetud Saaremaa Vallavolikogu 26.04.2019 otsusega nr 1-3/63.

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ja taotluse aluseks oleva detailplaneeringuga ning on teostanud 10.05.2019 kohapealse paikvaatluse. Keskkonnaamet on oma 04.06.2019 kirjaga nr 7 13/19/7213 2 pikendanud taotlusele vastamistähtaega kuni 04.07.2019.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna ja kalda kaitse eesmärgi ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt *LKS* §-le 34 on ranna või kalda 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. Keskkonnaamet annab oma seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele iga nimetatud asjaolu kaaludes.

Faktilised asjaolud

Planeeringualaks on Paraniidi kinnistu (kinnistusraamatu registriosa number 376234, katastritunnus 55001:001:0106, edaspidi *Paraniidi katastriüksus*), mis asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Jaani külas. Maakatastri andmetel on Paraniidi katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa, katastriüksuse pindala on 3,23 ha, millest 0,7 ha moodustab looduslik rohumaa, 2,46 ha metsamaa ja 0,07 ha muu maa kõlvik. Ehitisregistri (edaspidi *EHR*) andmetel Paraniidi katastriüksusel ehitisi (hooneid ja rajatisi) ei asu. Paraniidi katastriüksuse ehituskeeluvööndis asuvad püstkoda, maakelder, terrassiga varjualune, suitsuahi, maa-alune panipaik, kuivkäimla ja killustikkattega juurdepääsutee, mis on valdavalt ehitatud 2017. aastal. Nimetatud ehitiste ehitamiseks ehituskeeluvööndit ei vähendatud, mistõttu on tegemist ebaseaduslike ehitistega. Lisaks asub Paraniidi katastriüksusel lagunenu platvorm (olemuslikult puu

¹ 03.05.2019 kiri nr 5-2/3039-1, Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis registreeritud 06.05.2019 kirjana nr 7-13/19/7213.

najale toetuv kõrgiste) ja rannikul väike trepp (astmeteks paigutatud kivid). Katastriüksuse lõunaosa läbib olemasolev elektriõhuliin ja kraav ning merega paralleelselt kulgev kraav (eeldatavasti kaevik) katastriüksuse põhjaosas.

Planeeringuala piirneb lõunasuunal 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee (55001:001:0404), idasuunal Rauna (55001:001:0244) ja läänesuunal Ranna (55001:001:0132) katastriüksustega. Põhjasuunal piirneb planeeringuala Paramaja lahega (Läänemeri, Väinamere osa, keskkonnaregistri kood VEE3329000). Planeeringualaga piirnev 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee katastriüksus on transpordimaa sihtotstarbega, ülejäänud katastriüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega. Ranna ja Rauna katastriüksused ei ole EHR andmetel hoonestatud ning on valdavalt kaetud metsaga. Lähim hoonestatud katastriüksus asub Paraniidi katastriüksusest u 100 m kaugusel läänes. Selleks on maatulundusmaa sihtotstarbega Koduranna (55001:001:0107) katastriüksus, kus EHR andmetel asub eramu, mis jääb väljapoole kehtivat ehituskeeluvööndit. Lähim hoonestatud katastriüksus, mille hoonestus asub kehtivas ehituskeeluvööndis, asub Paraniidi katastriüksusest u 800 m kaugusel idas. Selleks on maatulundusmaa sihtotstarbega Rannatalu (55001:001:0579) katastriüksus, kus EHR andmetel asuvad elamu, õuemaja, saun, ait, garaaž, kaks kuuri ja puukuur. Tegemist on ajaloolise talukohaga.

Paraniidi katastriüksus külgneb ja väikses osas (209 m² suurusel alal) ka kattub Väinamere hoiualaga² (KLO2000339), mis kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Väinamere linnu- ja loodusala (vastavalt RAH0000133 ja RAH0000605). Hoiuala hõlmab planeeringuala piirkonnas vaid merd, hoiuala piir kulgeb looduses piki rannajoont (ehkki kartograafilistel põhjustel on tekkinud varieeruvus). Katastriüksuse hoiu-, loodus- ja linnualale jäävas osas ei ole keskkonnaregistri andmete registreeritud alade kaitse-eesmärgiks seatud loodusväärtusi.

Ehituskeeluvööndi ulatus on Läänemere rannal lähtuvalt LKS § 38 lg 1 p-s 1 sätestatust 200 m tavalisest veepiirist. Looduslikest tingimustest lähtudes paikneb planeeringuala korduva üleujutusega rannalõigul, mistõttu planeeringualal rakendub ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel LKS § 35 lg-s 4 seatud erisus. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Kuna Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga ei ole määratud korduvalt üleujutatud ala piiri, siis LKS § 35 lg 3¹ kohaselt on selleks ühe meetri samakõrgusjoon. Sellest tulenevalt ulatub ehituskeeluvööndi piir Paraniidi katastriüksusel u 230-240 m kaugusele põhikaardile kantud rannajoonest ja katastriüksus paikneb enamuses (u 97% ulatuses) Läänemere ranna ehituskeeluvööndis.

Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksuse sihtotstarbe muutmine, üksikelamu ja kahe abihoone ehitusõiguse ning arhitektuursete põhimõtete sätestamine, lautrikoha rajamine, tehnovõrkude ja -rajatiste (veevarustus, kanalisatsioon, elektrivarustus, võrk liigvee ära juhtimiseks) paigutuse määramine ja põhimõtteline lahendamine, juurdepääsutee ja liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, servituutide määramine, katastriüksusel ebaseaduslikult rajatud ehitiste likvideerimine ja ehituskeeluvööndi vähendamine. Detailplaneeringu eesmärgiks on ettepaneku tegemine ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava hoonestusala ulatuses (kuni 70 meetrini tavalisest veepiirist) ja juurdepääsutee ulatuses (kuni 60 meetrini tavalisest veepiirist).

Paraniidi katastriüksuse sihtotstarve on kavas muuta 100% elumumaa sihtotstarbeks. Katastriüksust ei ole kavas jagada kruntideks. Katastriüksusele on kavandatud hoonestusala (kuni 3 hoonet, ehitusaluse pinnaga kokku 250 m²), kuhu on kavandatud põhihoone (üksikelamu) ja kaks abihoonet. Kavandatud hoonestusala asub ehituskeeluvööndis. Katastriüksusele ehituskeeluvööndisse on planeeritud juurdepääsutee, vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised (salvkaev koos veetorustikuga, tehnoloogiline

² Väinamere hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määruse nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas” muutmine”.

vahekaev, biopuhasti imbväljakuga, kraav ja dreanaažtorud liigvee ära juhtimiseks), olemasolevast õhuliini mastist alguse saav maakaabel ja liitumiskilp ning lautrikohta rajamine. Paikvaatlusel tuvastati, et killustikkattega juurdepääsutee kuni merepoolse metallist truubini koos hoonestusalal asuva parkimisalaga, salvkaev ja tehnoloogiline vahekaev ning nende vaheline veetorustik, kraav ja dreanaažtorud liigvee ära juhtimiseks, lautrikoht ja elektriliitumine (sh tarbeelektri väljavõtuks välikilp pistikutega) on katastriüksusele rajatud. Lisaks on katastriüksusele juurdepääsutee algusesse rajatud piirdeaed. Paikvaatlusel oli ka näha, et lautrikohta on puhastatud sinna kogutud adrust, mis on ladustatud lautrikohta kõrval olevale rannaniidu kooslusele.

Katastriüksuse hoonestusala on kavandatud põhikaardijärgsest veepiirist minimaalselt u 70 m kaugusele (korduva üleujutusega ala piirist minimaalselt u 30 m kaugusele). Juurdepääs hoonestusalale on ette nähtud Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt osaliselt mööda olemasoleva õhuliini koridori ja osaliselt mööda käesolevalt katastriüksusele sisse sõidetud pinnasteed. Olemasolevast riigimaanteest lähtuvalt on katastriüksusele rajatud killustikkattega sõidutee (sh parkla), mis kulgeb katastriüksusel põhja-lõunasuunaliselt kuni merepoolse metallist truubini. Edasi läheb sisse sõidetud pinnastee kuni rajatud lautrikohtani. Detailplaneeringu kohaselt on piirete rajamine lubatud ainult hoonestusala piiramiseks, piirete kõrgus kuni 1,6 m. Parkimine lahendatakse katastriüksuse piires hoonestusalal killustikkattega parkimisplatsil.

Vastavalt LKS § 38 lg 4 p-dele 6 ja 8 ei laiene ehituskeeld piirdeaedadele ja maakaabelliinile ning vastavalt LKS § 38 lg 5 p-le 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele. Juurdepääsuteele, mis ei ole kavandatud avalikuks kasutuseks, ning hoonestusalaadele kavandatud hoonetele ei laiene LKS § 38 lg-s 4 ja 5 toodud erandid. Sellest tulenevalt tehakse Paraniidi katastriüksuse detailplaneeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks nimetatud planeeringu joonisel 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega” (dateeritud 22.11.2018) kantud hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.

Planeeringulahenduse alusel lautri rajamine on ehituskeeluvööndis lubatud LKS § 38 lg 6 alusel juhul, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lg-ga 2. Kuna planeeringulahenduse alusel on lauter kavandatud osaliselt Väinamere hoiualale, on selle rajamiseks vajalik ka LKS § 14 lg 1 p 6 kohaselt kaitseala valitseja nõusolek.

Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141) alusel ei ole detailplaneeringu maa-ala reserveeritud mingiks kindlaks otstarbeks. Detailplaneering on Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringut muudev üksnes ehituskeeluvööndi osas.

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+” (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) lisas 12 olevale teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474, edaspidi *teemaplaneering*) paikneb planeeringuala enamuses roheline võrgustiku alal, mille moodustab Läänemere ranna piiranguvöönd laiusega 200 m, millele korduva üleujutusega randadel lisandub üleujutatava ala laius, ning jõgede kaldad piiranguvööndi ulatuses (teemaplaneeringu seletuskirja ptk 4.1). Orissaare valla rannaala osaüldplaneering lähtub ala väärtuslike maastike ja roheline võrgustiku osas teemaplaneeringus toodust, mistõttu edaspidi käsitletakse vaid teemaplaneeringus toodut.

Ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkust on põhjendatud Saaremaa Vallavalitsuse poolt Keskkonnaametile 03.05.2019 esitatud ehituskeeluvööndi vähendamise taotluses ja detailplaneeringu seletuskirja peatükis 3.1. Detailplaneeringu seletuskirjas ja vallavalitsuse taotluses on märgitud, et ehituskeeluvööndi vähendamist toetab asjaolu, et katastriüksus asub praktiliselt tervenisti ehituskeeluvööndis, mistõttu ehitamine sinna ehituskeeluvööndit vähendamata ei ole võimalik,

olemasolev ajalooliselt väljakujunenud mahasõit Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt ja pinnastee, hoonestusala on planeeritud looduslikult lagedamale alale, lähipiirkonnas on ajalooliselt hooned asunud maanteest mere pool, planeeritud hoonestusala asub maanteest ligikaudu sama kaugel kui hooned Koduranna (55001:001:0107) ja Rämmi (55001:001:0366) katastriüksustel, veevarustus tagatakse salvkaevuga ja reoveepuhastus bioloogilise omapuhasti ja imbsüsteemiga, planeeringuga ei kavandata olulisel määral reljeefi muutmist, reljeef toetab ehituskeeluvööndi vähendamist ja planeeritud hoonestusalal ei ole ülejutuse ohtu, kuna maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2,5-4 m, lagedam ala katastriüksusel oli kuni 2018. aastani liigniiske ja ilma märkimisväärse looduseta, kavandatud tegevusega ei planeerita kuivendamist. Lisaks tuuakse välja, et katastriüksuse hoonestamine ei ohusta rannal kasvavaid looduskooslusi, kuna ehitisi on hoonestamisel võimalik paigutada looduslikult sobivatesse kohtadesse nii, et looduskooslused säilivad, planeeringuala vaid piirneb hoiualaga, ühe elamu ja lautrikoha lisandumine ei suurenda märkimisväärselt koormust rannaalal, ei takistata kallasrajal vaba liikumist ning detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimisel likvideeritakse ehituskeeluvööndist olemasolevad ebaseaduslikud hooned ja rajatised.

Detailplaneeringule jäeti Orissaare Vallavolikogu 23.03.2017 otsusega nr 149 keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna ei eeldatud detailplaneeringu ellurakendamisega olulist negatiivse keskkonnamõju ilmnemist. Keskkonnaamet on detailplaneeringu tingimuslikult kooskõlastanud 13.03.2019 kirjaga nr 6-2/19/2267-2. Vastavalt eespool nimetatud kirjas toodud tingimustele on detailplaneeringu lahendust korrigeeritud.

Ehituskeeluvööndi vähendamisele seisukohta võttes lähtub Keskkonnaamet Paraniidi katastriüksusel ebaseaduslike ehitiste püstitamisele eelnenud olukorrast.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Keskkonnaameti hinnangul ei sea Paraniidi DP-ga kavandatu ohtu Väinamere hoiuala (sh Väinamere loodus- ja linnuala) kaitse-eesmärgi saavutamist.

DP-ga on hoonestusala kavandatud põhikaardi kohaselt enamuses loodusliku rohumaa kõlvikule ja väikses osas metsamaa kõlvikule. Looduses on tegemist niiske niiduga, kus kasvavad üksikud männid ja paakspuud, ning väikses osas männimetsaga (metsaregistris esitatud takseerandmete kohaselt on kinnistul tegemist valdavas ulatuses sinilille, kinnistu edelaosas ka kastikuloo kasvukohatüübi keskealise metsa vanusklassi kuuluva puistuga). Ajalooliselt on Paraniidi katastriüksus olnud lagedam ja seda on kasutatud loomade karjamaana, millele viitab näiteks Maa-ameti fotolao kaardirakenduse 1950. aastate ortofoto ja Maa-ameti ajalooliste kaartide kaardirakenduse 1946. aasta NL topokaart ning katastriüksusel asunud veevõtukoht, mida võidi kasutada muuhulgas ka loomade jootmiskohana. Ala omaaegsele põllumajanduslikule kasutusele viitavad lisaks alal osaliselt säilinud aiapostid ja okastraataed.

Enamuses on hoonestusala kavandatud niiskele niidule, kusjuures niiduala on niiskustingimused on ümbritseva metsaga võrreldes ebasoodsamad (Maa-ameti Geoportaal esitatud mullakaardi kohaselt levivad kinnistu keskosas rohumaa-aladel liigniiskusele viitav koreserikas rähkne gleimuld, mujal aga koreserikas rähkmuld või rähkmuld, liigniiskust võibki pidada üheks põhjuseks, miks planeeringualal olevad rohumaad ei ole võsastunud või metsastunud). Paikvaatlusel tuvastati, et niisket niitu on asunud kuivendama uue rajatud kraaviga (ühendab katastriüksusel olemasolevaid kraave), kust vesi on juhitud Paraniidi katastriüksusel merega paralleelselt kulgevasse kraavi (eeldatavalt kunagine kaevik) ja sealt Paraniidi ja Ranna katastriüksuse piirile paigaldatud toru kaudu merre. Väikses osas on hoonestusala

kavandatud ka metsaalale, kus asuvad noored männid vanusega kuni 50 aastat. Seega hoonestuse rajamisel on vajalik pinnase täitmine ja ala kuivendamine, kuna hoonestus on kavas rajada niiskele niidule. Lisaks võib osutada vähesel määral vajalikuks hoonestusalal asuva puittaimestiku raie.

Katastriüksusele planeeritud biopuhasti imbväljakuga on kavandatud hoonestusalale niiskele niidule. Ülejäänud tehnovõrgud ja -rajatised on enamuses samuti kavandatud niiske niidu alale või selle piirile. Planeeringuala sisene juurdepääsutee on kavandatud osaliselt metsaalale ja osaliselt niiskele niidule ning osaliselt kulgeb kavandatav juurdepääsutee mööda olemasolevat õhuliini koridori. Seega võib osutada vajalikuks imbväljaku ja osaliselt juurdepääsutee rajamisel maapinna täitmine ning juurdepääsu rajamisel ka mõningane puittaimestiku raie. Hoonestusala kuivendamiseks on planeeringuga kavandatud kahe toru paigaldamine ning kuivenduskraavi rajamine olemasolevate kraavide vahele. Kuivendavad ja teised tehnorajatised ning juurdepääsutee on planeeringualale rajatud. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on lubatud planeeritavat juurdepääsuteed tõsta ümbritsevast maapinnast kuni 20 cm kõrgemale, kuid paikvaatluse tulemusel on Keskkonnaameti hinnangul teed tõstetud paiguti kõrgemale kui 20 cm.

Planeeritaval ehituskeeluvööndisse jääval hoonestusalal ja juurdepääsutee alal hävinevad seal esinevad looduskooslused. Tõenäoliselt saavad looduslikud kooslused kahjustada ning hävinevad ka hoonestusala ümbruses, kuhu rajatakse kommunikatsioonid ja tehnorajatised, kujuneb aktiivse kasutusega õueala. Ka lautrikoha kasutamisel (näiteks (maastiku)sõidukiga paadi transportimisel lautrini pääsemiseks) või rannikult adru kogumisel võib kaasneda mõningane rannikul oleva rannaniidu koosluse kahjustamine.

Detailplaneeringuga kavandatud ala asub enamuses Läänemere ranna piiranguvööndis, mis on oluline osa Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratletud rohelisest võrgustikust. Arvestades maakonna saarelisust, on mererand üks tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks. Roheline võrgustik aitab hoida looduslikku mitmekesisust ja keskkonna stabiilsust. Rohelises võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine, korvamine ja ennetamine ning koosluste areng looduslikkuse suunas või poollooduslike koosluste ekstensiivne põllumajanduslik kasutamine traditsioonilisel viisil. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse ning sidususe tagamine. Mere ranna sidususe tagamiseks tuleb alal maksimaalselt säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Teemaplaneeringu peatüki 4.2.1 kohaselt on peamine mereäärse rohelise võrgustiku sidusust ohustav tegevus randadele ehitamine. Teemaplaneeringu kohaselt on ehituskeeluvööndisse ehitamine põhjendatud eelkõige vaid juhul, kui seal on asunud ajalooline talukoht. Kavandatud ehitiste rajamine rohevõrgustiku alale on vastuolus teemaplaneeringus sätestatud põhimõtetega ning koosmõjus naabruses olevate majapidamistega võib kahjustada rohevõrgustiku toimimist.

Uushoonestuse rajamine ei mõjuta negatiivselt planeeringualaga piirneva Väinamere hoiuala kaitse-eesmärkide saavutamist, sest see jääb väljapoole kavandatavat ehitusala. Küll aga leiab Keskkonnaamet, et Paraniidi katastriüksuse detailplaneeringu elluviimisel kahjustatakse ranna ehituskeeluvööndis olevaid looduskooslusi, seda peamiselt läbi kuivendamise ning hoonestusalal ja ehitusalal pinnase täitmise. Ehitusalal looduskooslused hävivad ning kuivendamise tulemusel alale omased kooslused muutuvad ka ehitusalast laiemal alal ning see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Lisaks on planeeringulahendus vastuolus teemaplaneeringus toodud rohevõrgustiku kaitse põhimõtetega.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Enne katastriüksusel planeeritud (sh osaliselt ellu viidud) tegevusi ja planeeringuga likvideerimisele kuuluvate ehitiste rajamist oli planeeringuala võrdlemisi vähe kasutatav. Planeeringu elluviimisel inimtegevuse intensiivsus planeeringualal kahtlemata mõnevõrra suureneb.

Planeeringualale on juurdepääs Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt osaliselt mööda olemasolevat liinikoridori ning osaliselt käesolevalt katastriüksusele sisse sõidetud pinnasteelt. Lisaks eeldab lautrikoha kasutamine krundisiseselt juurdepääsu, mida detailplaneeringuga ei ole kavandatud, kuid mis eeldatavasti lautrikoha kasutamisel ja rannikult adru kogumisel tekib. Paikvaatlusel tuvastati, et pinnastee lautrikoha ja ebaseaduslike ehitisteni on sisse sõidetud. Seega kaasneb uue tee rajamisega täiendav koosluste ja maakasutuse muutmine.

Paraniidi katastriüksusel on olemasolev õhuliin, kust on planeeritud mastist alguse saav maakaabelliin. Teised tehnovõrgud ja –rajatise alal puudusid. Veega varustamiseks on katastriüksusele olemasoleva veevõtukoha asemele kavandatud salvkaev ja sellest lähtuv veetorustik tehnoloogilise vahekaevuni, mis on alale käesolevalt rajatud. Katastriüksuse hoonestusalale on kavandatud biopuhasti imbväljakuga. Biopuhasti rakendamine vähendab immutatava heitvee reostuskoormust, kuid imbsüsteemi asukoht on heitvee immutamiseks riskantne, kuna immutuslalaks on niiske niit ning katastriüksuse geoloogilised tingimused ei pruugi tagada heitvee immutussügavuse nõudeid ja vajalik võib olla maapealse (tõstetud) imbsüsteemi rajamine. Seega on heitvee immutamisel eeldatavalt vajalik täpsustada põhjavee maksimaalsed tasemed ning vajadusel rakendada eritehnoloogiaid (tõstetud imbsüsteem). Tehnovõrgud on suures osas kavandatud ruumi ja keskkonda säästvalt juurdepääsutee äärde või lähedusse ning hoonestusalale.

Lisaks hoonestusalale ja juurdepääsuteele on planeeritud ka lautri rajamine. Lautrikoht on planeeritud selleks looduslikult sobivasse kohta, kus on võimalik randuda ja vajadusel paati kuivale tõmmata. Eesti topograafia andmekogus on Paraniidi katastriüksuse rannikuäärne ala määratletud rohumaa. Paikvaatlusel tuvastati, et planeeringuala rannaäärsel alal esineb osaliselt roostunud kitsas rannaniidu kooslus. Kuna lautrikoht on alal juba looduslikult olemas ja sobilik lautrikohana kasutada juba praegu, siis rannaniidule omane väärtuslik taimekooslus eeldatavasti säilib, kuid võib lautri intensiivse kasutuse (näiteks veesõidukite veeskamine mootorsõidukite abil) ja adru kogumise korral saada mõnevõrra kahjustatud. Paikvaatlusel tuvastati, et lautrikoht on katastriüksusele juba rajatud (on ümber paigutatud kive) ja lautrikohast on kogutud adru, mis on paigutatud lautrikoha kõrvale rannaniidu kooslusele.

Keskkonnaameti hinnangul mõju läheduses asuvale Väinamere hoiuala kaitse-eesmärkidele ei suurene määral, mis võiks sealseid kaitseväärtusi kahjustada.

Eeltoodust tulenevalt inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju piirkonnas eeldatavalt mõnevõrra suureneb, mistõttu tuleb seda lõppotsuses arvestada pigem negatiivse aspektina. Kuid lähtudes arendustegevuse mastaapidest, ei ole inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemine ranna kaitse eesmärkide seisukohalt ka määrava tähtsusega.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine. LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist ja väljakujunenud asustusest.

Piirkonnas on iseloomulik talumajapidamiste paiknemine hajusalt metsamassiivi keskel ning lagedamatel aladel maantee läheduses. Maatulundusmaa sihtotstarbega Paraniidi katastriüksusel on hoonestusala planeeritud samuti lagedamalae alale (niiskele niidule), mis asub metsamaa keskel. Lähim hoonestatud ajalooline talukoht asub planeeringuala elamumaa sihtotstarbega krundi hoonestusalast u

180 m lääne suunas (Koduranna (55001:001:0107) katastriüksus) ning teine lähim ajalooline talukoht asub planeeringuga kavandatud hoonestusalast u 410 m kaugusel kagu suunas (Sassi-Kalda (55001:001:0052) katastriüksus). Lisaks asub hoonestatud ajalooline talukoht planeeringuala elamumaa sihtotstarbega krundi hoonestusalast u 450 m lääne suunas (Rämmi (55001:001:0366) katastriüksus). Kõik nimetatud olemasolevad hoonestusalad asuvad väljaspool ehituskeeluvööndit.

Ajalooliselt on planeeringuala lähipiirkond olnud asustatud. Ajalooliselt (1930-40ndad) on piirkonda iseloomustanud lagedad mereäärsed rannaniidud või -karjamaad, mis hilisemal ajal on kasutuse vähenedes metsastunud. Piirkonnas on ajalooline asustus paiknenud hajusalt, valdavalt on taluhoonestus olnud rannast mõnevõrra eemal, toonaste ranna- ja metsakoosluste piirialadel või maantee servas. Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide rakenduse 1946. aasta topograafilisel kaardil kujutatud ajaloolised talukohad on piirkonnas paiknenud rannajoonest suurusjärgus 220-330 m kaugusel (nt Koduranna (55001:001:0107) katastriüksusel u 220 m, Rämmi (55001:001:0366) katastriüksusel u 310 m, Sassi-Kalda (55001:001:0052) katastriüksusel u 330 m). Eelmainitud kaardi kohaselt on piirkonna randades kujutatud ka rannajoonele lähemal paiknenud talukohti, kuid need asusid maanteest maismaa suunas lõigus, kus maantee kulgeb ranna vahetus läheduses (nt Lahe (55001:001:0456) katastriüksusel u 100 m ja Rannatalu (55001:001:0579) katastriüksusel u 50 m rannajoonest). Nimetatud katastriüksused on hoonestatud ka tänapäeval.

Paraniidi katastriüksusel ei ole Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide rakenduse andmetel hoonestust olnud. Ajaloolisi hooneid ei tuvastanud Keskkonnaamet ka paikvaatlusel. Paraniidi katastriüksust on kasutatud põllumajandusliku maana (tõenäoliselt heina-, karja- või põllumaana) ja kaugemas minevikus eeldatavasti ka kaitserajatiste maana, millest annavad tunnistust alal asuv kaitsekraav, mis kulgeb merega paralleelselt ning kunagised punkrikohad ja katastriüksuse piiril asuv nn vare (vt DP joonis 3). Lisaks on katastriüksust eeldatavasti kasutatud puhkemajanduslikult, kalapüügi või loodusvaatluste eesmärgil, kuna katastriüksusel asub vana puu najale paigutatud platvorm (olemuslikult kõrgiste), katastriüksusel asus lagunenud varjualune ja lõkkekoht, mille asemele on rajatud terrassiga varjualune ja suitsuahi. Veel asub katastriüksuse rannas kividest moodustatud astmetega väike trepp.

Üldjoontes sobitub kavandatav asustus piirkonna olemasoleva ja ajaloolise asustusstruktuuriga, kuna hoonestus on kavandatud sarnaselt olemasolevasse loodusesse (metsaala vahel oleval lagendikul, mida eraldab rannast mets). Samas võttes arvesse ehitusala kaugust ranna ehituskeeluvööndist, ei moodustu piirkonna olemasoleva ja planeeritud hoonestuse vahel ehitusjoont. Suurt pilti vaadates arvestab planeering ka olemasoleva teedevõrguga, kuna planeeringualale juurdepääsuks on kavandatud olemasolev Orissaare-Leisi-Mustjala maantee, mistõttu uusi teid on tarvis rajada vaid planeeringuala siseselt. Teisalt, planeeringulahendus ei arvesta piirkonnas välja kujunenud lokaalsete teede võrgustikuga. Käesolevalt on killustikkattega juurdepääsutee katastriüksusele rajatud. Põhimõtteliselt arvestab planeeringulahendus ka olemasolevate tehnovõrkudega, elektriliitumine on kavandatud katastriüksust läbivalt õhuliinilt, veevarustus ja reoveekäitlus lahendatakse planeeringuala siseselt. Planeeritud tehnovõrgud ja –rajatised on osaliselt (v.a biopuhasti imbväljakuga) katastriüksusele rajatud.

Planeeringuala on reljeefilt lauge (mere poole langeva reljeefiga), asudes DP joonise 3 kohaselt 0-5 m kõrgusel merepinnast. Planeeringulahenduse elluviimisel on vajalik reljeefi muutmine, kuna ehitustegevus on suures osas kavandatud niiskele niidule ning planeeringulahendus näeb ühtlasi ette ala kuivendamist. Hoonestusalal oleva niiske niidu liigniiskusele viitab ka alal levinud koreserikas rähkne gleimuld (Gkr). Gleimuld on muld, milles kaua aega toimub gleistumine pideva liigniiskusega tingimustes. Rannikualal levivad rannaniiduilmelised alad, mis võivad olla ajuti üleujutatavad. Sagedaste üleujutuste esinemist peegeldavad ka rannajoonest 15-50 m kaugusele ulatuvad mere poolt mõjutatud mullad (sooldunud gleimullad (ArG)). Vastavalt Keskkonnaministeeriumi tellimisel koostatud tööle „Läänemere läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveealade piiride

täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi täpsustamine” on Saaremaa põhjarannik üleujutuste poolt üldiselt vähem ohustatud (võrreldes saare lõunarannikuga), kuid ka neil aladel võib arvutuslikult veetase tõusta ekstreemsete tormide korral kõrguseni 1,7-2 m üle meretaseme.

Katastriüksuse hoonestusala on kavandatud ehituskeeluvööndis alale, kus maapinna kõrgus on vastavalt DP joonisele 3 vahemikus 2,22-3,82 m. Arvestades, et hoonestusala ja ranna vahelisele alale jääb ka rannamännik, võib nimetatud hoonestusala pidada üleujutustest vähe ohustatuks, kuid ekstreemsetel juhtudel ei ole välistatud üleujutuste ulatumine ka hoonestusalani.

Paraniidi katastriüksus jääb vaid väikses osas väljapoole ehituskeeluvööndit (u 0,1 ha ulatuses), mis suures osas asub Orissaare-Leisi-Mustjala maantee kaitsevööndisse. Seega ei ole Paraniidi katastriüksusel võimalik ehitusala moodustamine väljapoole ranna ehituskeeluvööndit.

Kavandatav hoonestusala sobitub üldjoontes piirkonna asustusstruktuuri, kuid hoonestust konkreetsel alal ajalooliselt asunud ei ole ja arvestatuna hoonestuse kaugust rannajoonest ei ole piirkonnas varasemalt nii lähedale rannajoonele ehitatud (va kinnistud, mis jäävad teest maismaa poole). Lisaks ei arvesta planeeringulahendus Paraniidi katastriüksusel olemasoleva reljefiga (vajalik kuivendamine ja pinnase täitmine). Keskkonnaamet arvestab seda lõppotsuses negatiivse aspektina.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt on Läänemerel kallasraja laius 10 m tavaliselt veepiirist. Planeeringualal puuduvad avalikult kasutatavad teed, planeeringulahendusega seda olukorda ei muudeta ning täiendavaid avalikke juurdepääsusi rannale ei looda.

Piirkonna rannal on levinud rannaniidu kooslus ning see on kuival ajal kergesti läbitav, kuid ajuti võib ala olla ka liigniiske ja raskemini läbitav. Lisaks on rannal roostunud kohti, mis kallasrajal liikumist võivad mõnevõrra takistada. Detailplaneeringu kohaselt on lubatud piirdeaia rajamine võimalikult hoonestuse vahetusse ümbrusesse. Alale täiendavaid piirdeid detailplaneeringuga ei ole kavandatud. Paikvaatlusel tuvastas Keskkonnaamet rajatud piirdeaia juurdepääsutee alguses, millest oli võimalik värava abil läbi pääseda. Lisaks on katastriüksusele paigaldatud kallasrajale suunavad sildid, millega teavitatakse ka eramaast ja seal viibimise, sõitmise, lõkketegemise, telkimise ja prügi mahapanemise keelamisest. Eeldatavalt ei takista kallasrajal liikumist alal looduslikult sobivasse kohta lautrikoha rajamine.

Eeltoodust lähtuvalt leiab Keskkonnaamet, et kuivõrd detailplaneeringuga ei halvendata juurdepääsu rannaalale, ei lähe see antud osas vastuollu ranna ja kalda kaitse-eesmärkidega, seda arvestades piirkonnas juba olemasolevate tingimustega.

Kokkuvõtte ehituskeeluvööndi vähendamise osas erandi tegemise võimalikkuse kohta ja otsus

Lähtudes eeltoodust ja LKS § 34 sätestatud ranna kaitse eesmärkidest ning arvestades eelkõige asjaoludega, et hoonestusala ja juurdepääsu rajamiseks on vajalik pinnase täitmine ning ala kuivendamine, on Keskkonnaamet seisukohal, et Paraniidi kinnistul ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine vastavuses ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Planeeringualal ei ole asunud ajalooliselt hoonestust, mistõttu on planeeringulahendus vastuolus ka maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus määratletud rohevõrgustiku kaitse põhimõtetega.

Tuginedes eeltoodule ja lähtudes LKS § 40 lg-st 1 ja 3, ei anna Keskkonnaamet nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonna Saaremaa valla Jaani küla Paraniidi katastriüksusel Paraniidi detailplaneeringu (DP Projektbüroo OÜ töö nr 07-17-DP) alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Riho Kuppert
peadirektor

Teadmiseks: Keskkonnainspeksioon

Riina Noormägi 452 7775
riina.noormagi@keskkonnaamet.ee