



KESKKONNAAMET

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud: 10.09.2019

Kehtib kuni: 09.09.2094

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 12

Teabevaldaja: Keskkonnaamet

*peidetud*

Teie 30.07.2019 nr 5-2/3039-4

Meie 10.09.2019 nr 7-13/19/7213-10

Jaan Leivategija  
abivallavanem  
Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavald.ee

### Vastus pöördumistele

Keskkonnaamet on teinud 25.06.2019 kirjaga nr 7-13/19/7213-3 otsuse (edaspidi *25.06.2019 otsus*), millega ei andnud nõusolekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Paraniidi kinnistul „Saaremaa vald, Jaani küla, Paraniidi kinnistu detailplaneering” (DP Projektbüroo OÜ, töö nr 07-17-DP, oktoober 2018, edaspidi *detailplaneering* või *DP*) alusel.

Saaremaa Vallavalitsus on 30.07.2019 kirjaga nr 5-2/3039-4 esitanud Keskkonnaameti 25.06.2019 otsusega seoses täpsustused ja täiendavad põhjendused ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks (edaspidi *Saaremaa Vallavalitsuse pöördumine*). Saaremaa Vallavalitsus on palunud Keskkonnaametile üle vaadata detailplaneeringu elluviimisega seotud asjaolud ja kaaluda siiski ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmist arvestades valla poolt esitatud täpsustusi ja selgitusi ning palunud Keskkonnaameti nõusolekut Paraniidi kinnistul ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Paraniidi kinnistu omanik Arli Okas on 03.07.2019 esitanud seoses Keskkonnaameti 25.06.2019 otsusega pöördumise Keskkonnaministeeriumile (edaspidi *A. Okase pöördumine*), milles leiab, et Keskkonnaameti tegevus detailplaneeringuga seotud kooskõlastuste andmisel ei ole olnud nõuetekohane, 25.06.2019 otsuse tegemisel on lähtunud ebaõigetest asjaoludest, mis on otsustamisel kaasa toonud väärtõlgendused ja viinud ebaõige otsuseni. Keskkonnaministeerium on edastanud pöördumise Keskkonnaametile ja palunud Keskkonnaametil tulenevalt pöördumises esitatust üle vaadata 25.06.2019 otsus ja esitada A. Okase pöördumises tõstatatud küsimustele vastus.

05.08.2019 kirjaga nr 7-13/19/7213-7 leidis Keskkonnaamet, et on põhjendatud mõlema pöördumise alusel Keskkonnaameti 25.06.2019 otsuse üle vaatamine koos, arvestades nii A. Okase kui ka kohaliku omavalitsuse esitatud põhjendusi.

### 1. Keskkonnaameti 25.06.2019 otsusega seotud menetlus ja õiguslikud põhjendused

Saaremaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile 03.05.2019 taotluse<sup>1</sup> ehituskeeluvööndi vähendamiseks Paraniidi kinnistul Paraniidi kinnistu detailplaneeringu alusel (edaspidi *03.05.2019 taotlus*). Ehituskeeluvööndi vähendamist taotleti Paraniidi kinnistul (kinnistusraamatu registriosa number 376234, katastritunnus 55001:001:0106, edaspidi *Paraniidi katastriüksus*) detailplaneeringu joonisel 3 „Põhijoonis tehnoorkudega” kantud hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses eesmärgiga rajada katastriüksusele elamu koos kõrvalhoonetega. Taotluses on vald selgitanud detailplaneeringuga seotud asjaolusid ja esitanud põhjendused, miks Saaremaa Vallavalitsus peab põhjendatuks ehituskeeluvööndi vähendamist.

<sup>1</sup> 03.05.2019 kiri nr 5-2/3039-1, Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis registreeritud 06.05.2019 kirjana nr 7-13/19/7213 Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

Ranna ja kalda kaitsega, sh ehituskeeluvööndiga seonduva sätestab looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) 6. peatükk „Rand ja kallas”.

LKS § 38 lg 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ehituskeeluvööndisse võib ehituskeeluvööndit vähendamata ehitada vaid LKS § 38 lg 4 ja 5 loetletud erandite alusel. Ehituskeeluvööndisse jäävale alale saab ehitada, kui ehitamisele eelnevalt on Keskkonnaamet vastavalt LKS § 40 lg-tele 3 ja 4 andnud vastu võetud üld- või detailplaneeringu alusel nõusoleku ehituskeeluvööndi ulatuse vähendamiseks.

Ehituskeeluvööndi peamine eesmärk on kaitsta ranna ja kalda looduslikku kooslust liigse arendussurve eest ning tagada elanikkonnale alade avatus, mida kinnitab ka Riigikontroll oma aruandes (Riigikontrolli 21.11.2007 aruanne „Ehitustegevus ranna- ja kaldaalal”, punkt 10 leitav internetiaadressil <https://www.riigikontroll.ee/tabid/206/Audit/2013/Area/15/language/et-EE/Default.aspx>, edaspidi *Riigikontrolli 21.11.2007 aruanne*). Nimetatud aruandest tuleneb, et piiratud ehitusõigusega ala kinnistu omanik ei saa omandiõiguse puutumatusel tuginedes eeldada, et avalikes huvides seatud piirangut peab olema igal juhul võimalik tema kasuks muuta.

Kohaliku omavalitsuse vastava taotluse alusel viib Keskkonnaamet planeeringumenetluse käigus läbi ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku andmise otsustamiseks menetlustoimingut. LKS § 40 lg 5 kohaselt Keskkonnaamet hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile ja LKS § 40 lg-s 1 sätestatule. LKS § 40 lg 1 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS § 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. LKS § 40 lg 3 alusel tehtav otsus on kaalutlusotsus.

Haldusmenetluse seadus § 4 lg 2 sätestab, et kaalutlusõigust tuleb teostada kooskõlas volituse piiride, kaalutlusõiguse eesmärgi ning õiguse üldpõhimõtetega, arvestades olulisi asjaolusid ning kaaludes põhjendatud huve.

Kui planeeringualal asuvad õigusliku aluseta püstitatud ehitised, lähtub Keskkonnaamet kaalutlusel ja lõppotsuse tegemisel ehitiste püstitamisele eelnenud olukorrast. Keskkonnaameti 25.06.2019 otsuses on sellest lähtutud ja vastav selgitus on antud asjaolude punktis. Sama põhimõtte on esitatud ka Riigikontrolli 21.11.2007 aruandes, milles on välja toodud, et õigusvastaselt püstitatud ehitiste seadustamine peab olema võimalik vaid juhtudel, kui omavalitsuse ehitise omanik oleks tõenäoliselt saanud ehitise püstitada ka korrektselt käitudes. LKS § 38 lg 9 sätestab, kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda ehituskeeluvööndis ehitamist vastuolus LKS §-s 38 sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitisluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärasust ehitamise õiguspärasuse osas.

Keskkonnaamet on 25.06.2019 otsuse tegemisel lähtunud planeeringualal ning selle lähiümbruses olevast olukorrast looduses, kontaktalast, planeeringu olemusest ning LKS-s sätestatud otsustuskriteeriumitest ja paikvaatlusel tuvastatust. Kõike eelnimetatud arvestades ja hinnates jõudis Keskkonnaamet järelduseni, et ehituskeeluvööndi vähendamine Paraniidi katastriüksusel ei ole põhjendatud ja seda eelkõige lähtudes asjaoludest, et hoonestusala ja juurdepääsu rajamiseks on vajalik pinnase täitmine ning ala kuivendamine.

Keskkonnaamet on ka välja toonud, et planeeringualal ei ole asunud ajaloolist hoonestust, mistõttu on Keskkonnaameti hinnangul planeeringulahendus vastuolus Saare maakonnaplaneeringus 2030+ ning viimasesse integreeritud Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (edaspidi *teemaplaneering*) määratletud rohevõrgustiku kaitse põhimõtetega.

Keskkonnaamet ei andnud 25.06.2019 otsusega Saaremaa Vallavalitsusele nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

## 2. Selgitused pöördumistes esitatud seisukohtadele ja tõstatatud küsimustele

A. Okas leiab pöördumises, et Keskkonnaamet on eksinud 25.06.2019 otsuse tegemisel asjaolude tuvastamisel ja hindamisel, mis on viinud ebaõige otsuseni ja esitab ka vastavad põhjendused. Keskkonnaametile esitatud pöördumises leiab Saaremaa Vallavalitsus, et Keskkonnaamet ei ole 25.06.2019 otsuses mõningaid asjaolusid käsitletud täpselt ja ranna ehituskeeluvööndi vähendamine Paraniidi katastriüksusel on põhjendatud.

Keskkonnaamet annab järgnevalt selgitused pöördumistes esitatud seisukohtadele.

### 2.1. A. Okas leiab, et Keskkonnaametil tulnuks juba detailplaneeringu kooskõlastamisel teha otsus ehituskeeluvööndi vähendamise üle.

Lähtudes planeerimisseadusest (edaspidi *PlanS*) ja LKS-st on detailplaneeringu kooskõlastamise ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus eraldiseisvad menetlused.

PlanS § 133 ja 134 alusel tuleb enne detailplaneeringu vastuvõtmist, millega planeeringu koostamise korraldaja kinnitab, et detailplaneering vastab õigusaktidele ja valla või linna ruumilise arengu eesmärkidele, kooskõlastada valitsusasutustega, kelle valitsemisalas olevaid küsimusi detailplaneering käsitleb. Ehkki lähtudes Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määrusest nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused” § 3 ei olnud DP kooskõlastamine Keskkonnaametiga kohustuslik, määras detailplaneeringu Keskkonnaametiga kooskõlastamise kohustuse detailplaneeringu lähteülesande kinnitamisel Orissaare Vallavalitsus. Lähtudes PlanS § 133 lg 3 on detailplaneeringu kooskõlastamise läbiv mõte tagada planeeringulahenduse vastavus õigusaktidega või üldplaneeringuga.

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus toimub LKS § 40 lg 4 alusel PlanS kohaselt vastuvõetud planeeringu järgselt. Seega ei saa Keskkonnaamet LKS-st lähtudes anda planeeringu kooskõlastamise protsessis ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekut või keelduda nõusoleku andmisest enne planeeringu vastuvõtmist. Keskkonnaamet võib lähtuvalt ranna kaitse eesmärgist ka keelduda ehituskeeluvööndi vähendamisest, vaatamata asjaolule, et detailplaneering on varasemalt hinnatud õigusaktidega kooskõlas olevaks ehk on kooskõlastatud. Lõpliku seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele võtab Keskkonnaamet siis, kui detailplaneering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus on Keskkonnaametile esitanud põhjendatud taotluse.

Ehituskeeluvööndi vähendamise otsuse tegemisel erinevalt kooskõlastuse andmise otsusest arvestatakse lisaks ka LKS § 34 sätestatud ranna kaitse laiemaid eesmärke ja LKS § 40 lg 1 sätestatud. Keskkonnaamet on esitanud Paraniidi detailplaneeringu kooskõlastamise menetluse käigus<sup>2</sup> seisukoha ja juhtinud tähelepanu, et detailplaneeringuga on kavandatud mitmed tegevused, mis ei ole ranna kaitse-eesmärkidega kooskõlas: rannikul asuvate koosluste kahjustamine (niiduilmelisele alale ehitamine, ala veerežiimi muutmine), asustusstruktuuri muutmine (katastriüksusel ei ole asunud ajaloolist talukohta), reljeefi muutmine (pinnasega niiske ala täitmine). Keskkonnaameti hinnangul detailplaneeringu kooskõlastamise protsessi käigus antud seisukohad viitavad, et ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumise ei pruugi lõppeda planeeringust huvitatud isiku seisukohalt positiivse otsusega. A. Okasele on telefonivestlusel ja ka kokkusaamisel (seoses detailplaneeringu menetlusega ja ebaseaduslike ehitistega Paraniidi katastriüksusel, osalesid Keskkonnainspektor Anneli Liiva, Keskkonnaametist Riina Noormägi ja Epp Kikas ning A. Okas) selgitatud, et ehituskeeluvööndi vähendamine on alal vähetõenäoline. Nimetatud kokkusaamisele on viidatud ka detailplaneeringu seletuskirjas.

Detailplaneeringu algatamine ei tähenda, et detailplaneering soovitud kujul ka alati kehtestatakse. Samuti peab omanik arvestama, et kui on enne detailplaneeringu kehtestamist alustanud tegevusi ja kandnud kulusid peab ta arvestama, et detailplaneeringu kehtestamata jätmisel soovitud kujul, võivad kulud osutada tarbetuteks.

### 2.2. A. Okasele ega teistele asjaosalistele ei ole olnud arusaadavad Keskkonnaameti poolt esitatud märkused detailplaneeringu kooskõlastamise menetluses.

<sup>2</sup> Keskkonnaameti 28.03.2018 kiri nr 6-2/18/2851-2, 31.08.2018 kiri nr 6-2/18/2851-4 ja 13.03.2019 kiri nr 6-2/19/2267-2

Detailplaneeringu kooskõlastamise menetluses lähtub Keskkonnaamet eelkõige planeerimisseaduse § 3 lg-st 2 ja § 133 lg-st 3 – detailplaneeringu materjalid peavad olema üheselt arusaadavad ja kooskõlas kehtivate õigusaktidega. Lisaks jälgib Keskkonnaamet, et detailplaneering oleks piisavalt informatiivne ja selge, et selle alusel saaks asuda kaaluma ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse üle. Seda kõike on Keskkonnaamet detailplaneeringu kooskõlastamise menetluse kirjadega<sup>3</sup> käsitletud.

2.3. A. Okas leiab, et üksikelamu rajamisega ei kaasne samasuguseid mõjusid looduskeskkonnale, nagu need kaasnevad puhkebaasi, tööstuse või kaevanduse rajamisega ning üksikelamu ehitusega saanuks lahendada Paraniidi katastriüksuse reostuskoormus, mis kaasneb katastriüksuse edasisel kasutamisel. Saaremaa Vallavalitsus leiab, et inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju kaasneb pigem katastriüksuse kasutusaktiivsusega, s.t kui aktiivselt maaomanik oma katastriüksust kasutab. Katastriüksust kasutatakse praegu ja kasutatakse olenemata detailplaneeringu menetlusest ka edaspidi puhkamiseks, merele pääsuks ja looduses viibimiseks, s.t et detailplaneeringuga ettenähtud tegevuste realiseerimine (üksikelamu ehitamine) neid plaane oluliselt ei muuda. Pigem võimaldaks detailplaneeringu realiseerimine rajada nõuetekohase ja loodussõbraliku ööbimiskoha, millest kujuneks välja maaomaniku püsielukoht. Detailplaneeringu enda elluviimisega kaasnev kahjulik mõju on lühiajaline (ehitustegevuse aeg), hilisem kahjulik mõju piirkonnale on aga sisuliselt sama, mis ka detailplaneeringut ellu viimata. Samuti ei tohiks Saaremaa Vallavalitsuse hinnangul unustada kahjuliku mõju kõrval ka kasulikku mõju, mis seisneb kõiges katastriüksuse hooldamisega kaasnevas.

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmisel lähtub Keskkonnaamet seisukohast, et ehituskeeluvööndis on üldjuhul uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud ning ehituskeeluvööndi vähendamine on enamjaolt võimalik vaid juhul, kui kavandatava ehitustegevusega ei kaasne vastuolusid ranna kaitse eesmärkidega või on tegemist olulist avalikku huvi omava ehitisega, mille rajamisega kaasnevad hüved kaaluvad üle ranniku keskkonna kaitse avaliku huvi.

Puudub vaidlus, et mõjud looduskeskkonnale puhkebaasi, tööstuse või kaevanduse rajamisega oleksid ulatuslikumad kui üksikelamu rajamisel. Paraniidi detailplaneeringu puhul on Keskkonnaamet lähtunud esitatud planeeringulahendusest ning jõudnud seisukohale, et lähtudes ala keskkonnatingimustest on ka üksikelamu rajamine vastuolus ranna kaitse eesmärkidega eespool nimetatud põhjustel.

Keskkonnaamet kaalub ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkust, võttes aluseks konkreetse planeeringulahenduse sellisena, nagu see seletuskirjas ja joonistel on esitatud ning lähtudes sarnastest arendustegevustest. Inimtegevuse mõju piirkonnas ja katastriüksuse kasutusintensiivus suureneb hoonestusala rajamisel kindlasti. Aastaringseks kasutuseks mõeldud elamu ja kõrvalhoonete ehitamise ja nende kasutuse mõjusid ei saa võrdsustada sellega, kui inimene viibib oma maatükil, telgib ja teeb lõket. Praegu on Paraniidi katastriüksusel inimtegevuse mõju suuresti seotud ebaseaduslike ehitistega: maaomanik on rajanud maakeldri, panipaiga, terrassiga varjualuse, püstkoja, välikäimla ja suitsuahju.

2.4. A. Okas ei nõustu Keskkonnaameti 25.06.2019 otsuses tooduga, et hoonestusala ja juurdepääsu rajamiseks on vajalik pinnase täitmine ning ala kuivendamine ja et Paraniidi katastriüksusel ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine vastavuses ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Detailplaneeringu materjalides ei ole kirjeldatud pinnase täitmise vajadust, juurdepääsutee on olemasolev ja seda ei ole vaja rajada ning ala on tänaseks juba kuivendatud. Keskkonnaamet on lubanud kraavid ära puhastada ning seeläbi on võimaldatud liigveel merre voolata. Saaremaa Vallavalitsus leiab, et planeeringulahendus ei näe ette reljeefi muutmist (v.a pinnase täitmine vähesel määral hoonete lähimbruses, et tagada pinnakalded hoonetest eemale) ega ala kuivendamist, kuna peale olemasolevate kraavide puhastamist on ala kuivenenud. Saaremaa Vallavalitsus leiab, et kuivenduskraavid on alale rajatud varem ja seega on ala olnud varasemalt kuivem. Seega võib järeldada, et kuivendamise tulemusel taastuvad nüüd alale omased kooslused, mitte ei muudeta oluliselt looduskooslusi alaliselt liigniisket ala kuivendades.

Keskkonnaamet on lähtunud ehituskeeluvööndi vähendamisele seisukohta võttes Paraniidi katastriüksusel ebaseaduslike ehitiste püstitamisele eelnenud olukorrast. Seda on Keskkonnaamet selgitanud ka 25.06.2019 otsuses.

<sup>3</sup> Keskkonnaameti 28.03.2018 kiri nr 6-2/18/2851-2, 31.08.2018 kiri nr 6-2/18/2851-4 ja 13.03.2019 kiri nr 6-2/19/2267-2

Vastavalt Paraniidi detailplaneeringu seletuskirja peatükile 3.1 ja 4.4 on kavandatud pinnase täitmine hoonestuse rajamisel (detailplaneeringu joonistel ega seletuskirjas ei ole küll pinnase täitmise ulatust täpsustatud) ning peatüki 2.2.3 kohaselt on veevõtukohta asemele rajatud salvkaevu ümbrus täidetud killustikuga. Juurdepääsutee ala on juba täidetud killustikuga.

Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3.1 kohaselt oli lagedam ala, kuhu on kavandatud hoonestusala, kuni 2018. aastani liigniiske. Seega on kavandatud ehitusala täiendavalt kuivendatud rajades uusi kraave ja drenaažitorusid ning liigvesi on juhitud merre. A. Okase poolt detailplaneeringu kooskõlastamise menetluses 03.04.2018 edastatud seletuskirja kohaselt oli tal e-kirjavahetus Keskkonnaameti metsandusspetsialistiga Peeter Viil, kes lubas olemasolevatelt kraavidelt võsa eemaldada. Paraniidi katastriüksusel on kuivendavat mõju suurendatud.

Keskkonnaamet selgitab, et ehituskeeluvööndi vähendamist kaaludes ei lähtuta üksnes detailplaneeringus kirjeldatud planeeringulahendusest, vaid lähtutakse ka paikvaatlusel nähtust ja katastriüksuse looduslikest oludest. Keskkonnaameti poolt teostatud paikvaatlusel tuvastati, et tee rajamisel on pinnast täidetud tee ja parkimisala ulatuses ning salvkaevu ümbruses. Paikvaatlusel on tuvastatud, et hoonestusalale on rajatud kraav koos drenaažitoruga (seda ei ole vaidlustanud ei A. Okas ega vald). Paraniidi ja Ranna katastriüksuse piirile on paigaldatud toru, mis juhib liigvee kaevikust merre. Nii on Paraniidi katastriüksusel kraavide kuivendavat mõju juba suurendatud. Eeltoodu kinnitab, et tegemist on liigniiske alaga. Vaatamata juba toimunud kuivendamisele jääb paikvaatlusel tuvastatu kohaselt ehitusala niiskele niidule, kuhu ehitamisel on Keskkonnaameti hinnangul suuremal või vähemal määral vajalik pinnase täitmine. Eeltoodut on selgitatud ka 25.06.2019 otsuses.

2.5. A. Okas leiab, et teemaplaneeringus määratletud rohevõrgustiku kaitse näeb ette üksnes puutumata looduse säilimist, kuid Paraniidi katastriüksusel ei saa rääkida puutumata loodusest. Keskkonnaamet on ajaloolise hoonestuse olemasolu tõlgendanud valesti.

Keskkonnaamet on ajaloolise hoonestuse all silmas pidanud ajaloolise talukohta või elamukohta olemasolu. Puudub vaidlus, et planeeringuala on varasemalt kasutatud kaitserajatiste maana, põllumajandusliku maana ning puhke eesmärkidel, kuid alal ei ole asunud ajaloolist talukohta või -hooneid. Teemaplaneeringu kohaselt ei ole rohevõrgustiku ala vaid puutumata looduse levikuala. Teemaplaneeringu peatüki 4.1 kohaselt on roheline võrgustik suhteliselt looduslikus seisundis olevate, ekstsensivalt kasutatavate alade seostatult toimiv süsteem, mis aitab hoida looduslikku mitmekesisust ja keskkonna stabiilsust. Rohelises võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmemine, korvamine ja ennetamine ning koosluste areng looduslikkuse suunas või poollooduslike koosluste ekstsensivne põllumajanduslik kasutamine traditsioonilisel viisil. Katastriüksuse omaaegset kasutamist põllumajandusliku maana või varasemat kasutamist ka puhkemajanduslikel eesmärkidel saab pidada maa-ala ekstsensivseks kasutuseks, mis ei olnud ei varasemalt ega oleks eeldatavasti ka praegu vastuolus rohevõrgustiku üldiste kasutustingimustega.

2.6. A. Okas leiab, et puittaimestiku raie on Paraniidi katastriüksusel lubatud ka ilma ehituskeeluvööndit vähendamata, mistõttu Keskkonnaameti seisukoht, et vähesel määral võib osutada vajalikuks hoonestusalal asuva puittaimestiku raie, ei ole asjakohane. Saaremaa Vallavalitsus leiab, et planeeritud hoonestusala on suuremas osas planeeritud loodusliku rohumaa kõlvikule ja ka ala, kus kasvavad kuni 50 aasta vanused männid, on ilmselt olnud varasemalt rohumaa mitte metsamaa. Hoonestusala ulatuses on võimalik hoone konkreetset asukohta valida olenevalt looduslikest tingimustest, seega ei saa eeldada, et hoone ehitatakse kindlasti metsakõlvikule ja vajalik on raadamine. Saaremaa Vallavalitsuse hinnangul saab detailplaneeringus hoonestusala muuta nii, et see hõlmaks ainult loodusliku rohumaa kõlvikut.

Puudub vaidlus selles, et metsaraiet võib teostada ka ehituskeeluvööndit vähendamata. Samas ei muutu maatulundusmaal teostatava raiega (v.a raadamine) metsamaa kõlvik. Metsaseaduse (edaspidi MS) § 24 lg 3 ja § 25 kohaselt peab metsaomanik rakendama võtteid, mis tagavad ka pärast raiet metsa uuenemise. Seega pärast teostatud raiet (v.a raadamine) jääb ala ikka metsamaaks ja mets kasvab (või istutatakse) uuesti. Metsamaa kõlvik muutub metsamaast erinevaks kõlvikuks metsa raadamisel (MS § 32). Seega on looduskoosluste pikaajalise säilimise seisukohalt lõpptulemi osas täielikult erinev, kas toimub metsamaal puittaimestiku raie või ehitustegevuse ettevalmistamiseks loodusliku taimkatte osaline ümberkujundamine või likvideerimine. Ehituskeeluvööndi vähendamisele seisukohta võttes lähtub Keskkonnaamet LKS §-s 34 seatud ranna kaitse-eesmärkidest ning üheks ranna kaitse-eesmärgiks on rannal asuvate looduskoosluste (sh mets) säilitamine.

Puudub vaidlus, et detailplaneeringu hoonestusala piires saab ehitada ka vaid loodusliku rohumaa kõlvikule. Keskkonnaamet selgitab, et vaatab detailplaneeringuga kavandatavat mõju kogu hoonestusala ulatuses, kuhu jääb Paraniidi detailplaneeringu põhijoonise 3 kohaselt osaliselt ka metsamaad. Kunagise rohumaa metsastumisel kasvanud kuni 50 aastaste mändidega puistu vastab täna selgelt MS § 3 lg 2 toodud metsamaa kriteeriumitele. Lisaks on detailplaneeringu seletuskirja ptk 3.1 kohaselt lubatud üksikute puude langetamine seoses hoonestuse rajamisega selleks planeeringuga ettenähtud alal. Ranna kaitse eesmärgist lähtuvalt on väärtuslik nii looduslik rohumaa kui ka metsastuv kooslus. Seega, planeerides hoonestusala väljapoole metsamaa kõlvikut loodusliku rohumaa kõlvikule, ei saa üheselt väita, et sellisel juhul ei kaasneks ehitustegevusega negatiivset mõju looduskooslustele.

Täpsustades 25.06.2019 otsust, siis Paraniidi detailplaneeringu seletuskirja (ptk 4.5) kohaselt võib osutada vajalikuks raadamine ka riigimaanteelt mahasõidul Paraniidi katastriüksuse juurdepääsuteele kohustuslike nähtavuskolmnurkade ulatuses.

2.7. A. Okas ei nõustu Keskkonnaameti 25.06.2019 otsuses tooduga, mille kohaselt hoonestusalal ja juurdepääsutee alal hävinevad seal esinevad looduskooslused, ning tõenäoliselt saavad kahjustada ning hävinevad ka hoonestusala ümbruses, kuhu rajatakse kommunikatsioonid ja tehnorajatised ning kujuneb aktiivse kasutusega õueala. A. Okas selgitab, et juurdepääsutee on juba katastriüksusel olemas ja mingeid looduskooslusi sellega seoses ei hävine, teiseks hoonestusala ümbrusesse ei ole planeeringuga kavandatud ühtegi tehnorajatist, mille rajamisega võiks saada looduskooslused kahjustada või veel vähem hävitatud. Lisaks ei nõustu A. Okas, et detailplaneeringuga kavandatud hoonestusalal hoonete ümber kujuneb aktiivse kasutusega õueala, kuna tegemist on hajaasustusalaga ning aktiivse kasutusega õueala on omane pigem linnadele ja alevikele. Saaremaa Vallavalitsus leiab samuti, et tee on olemasolev ning seetõttu ei ole puude raie vajalik. Lisaks leiab Saaremaa Vallavalitsus, et Paraniidi katastriüksusel oli olemasolev pinnaste, seega arvestab planeeringulahendus ka lokaalse teedevõrguga.

Vaidlust ei ole, et planeeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist ka juurdepääsutee ulatuses hoonestusalani.

Puuduvad tõendid, et Paraniidi katastriüksusel on asunud olemasolev tee. Keskkonnaameti tuvastatu kohaselt ei ole Paraniidi katastriüksusel enne 2017. aastat, kui maaomanik on asunud kinnistul senisest intensiivsemalt toimetama, asunud juurdepääsuteed. Juurdepääsutee olemasolu ei ole nähtav ka Maa-ameti geoportaali 2017. aasta ortofotolt ja Google Maps Street View kaardirakenduse (tänavavaade seisuga 2011) abil. Lisaks ei ole ka Maa-ameti geoportaalis toodud ajalooliste kaartide või ortofotode andmetel asunud alal ajaloolist juurdepääsuteed. Maa-ameti ajaloolisel 1946. aasta topokaardil ja Maa-ameti fotolao 1957. aasta fotoplaanilt on tuvastatav rada, mis läbib osaliselt Paraniidi katastriüksuse edelanurka ja viib Koduranna katastriüksusel asuva ajaloolise talukohani. Nimetatud rada on asunud võrreldes käesolevalt rajatud teega erinevas asukohas ja need ei kattu. Ka see ei tõenda Paraniidi katastriüksusel ajaloolise tee olemasolu. Juurdepääsuteena käsitletavat ala läbib osaliselt õhuliini koridor, kus on sõidetud liinihooldustööde eesmärgil. Seega on olemasoleva pinnaste trassin käsitletud liinihooldustööde või muu sõitmise tulemusena on kujunenud autode sõidujälgi. Valla 03.05.2019 taotluses räägitakse juurdepääsuteest kui olemasoleva pinnaste trassist.

Ehitusseadustiku § 92 lg 1 kohaselt on tee rajatis, mis on ette nähtud inimeste, sõidukite või loomade liikumiseks või liiklemiseks. Kuna Paraniidi katastriüksusele käesoleval ajal olemasoleva killustikkattega tee ja parkimisala rajamisele eelnevalt ei ole ehituskeeluvööndit vähendatud, käsitleb Keskkonnaamet rajatud teed looduskaitseaduse seisukohalt ebaseadusliku ehitisena.

Vaatamata sellele, et killustikkattega juurdepääsutee ning kuivendamiseks mõeldud rajatised (kuivenduskraav, drenaažitorud liigvee ärajuhtimiseks) ja teised tehnorajatised (salvkaev koos veetorustikuga, tehnoloogiline vahekaev) on käesolevalt juba Paraniidi katastriüksusele rajatud (v.a biopuhasti imbväljakuga), lähtub Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamise üle otsustamisel detailplaneeringuga kavandatud tegevustele eelnenud olukorrast (vt ka selgitused punkt 1). Eeltoodust tulenevalt vaatab Keskkonnaamet Paraniidi katastriüksusele ebaseaduslikult rajatud juurdepääsuteed ja tehnorajatisi kui kavandatavat ehitustegevust.

Seoses valla seisukohaga puude raie osas juurdepääsutee alal selgitab Keskkonnaamet, et Paraniidi detailplaneeringu seletuskirja (ptk 4.5) kohaselt võib osutada vajalikuks raadamine ka riigimaanteelt mahasõidul Paraniidi katastriüksuse juurdepääsuteele kohustuslike nähtavuskolmnurkade ulatuses.

Detailplaneeringu seletuskirjas ei ole planeeritava hoonestusala ning selle lähiümbruse (ehk tuleviku õueala) kujundamise ja kasutuse põhimõtteid üheselt toodud (see ei ole ka detailplaneeringu otsene ülesanne), detailplaneeringu seletuskirjas on märgitud nii loodusliku rohehaljastuse säilitamist kui rohukatte regulaarset niitmist ning hoonetevaheliste käiguradade võimalikku katmist kivide ja puiduga. Keskkonnaameti hinnangul on hoonete vahel või ümbruses paiknevate regulaarselt niidetava rohukattega alade puhul siiski tegemist aktiivses inimkasutuses olevate õuealadega, õueala kujunemise eelduseks on antud juhul ka alale juba rajatud/paigaldatud või planeeritud objektid (nt lauter). Õueala ei ole omane mitte vaid linnadele ja alevikele vaid sisuliselt kõigil planeeringuala ümbruses paiknevatel elamutega hoonestatud katastriüksustel esineb suurem või väiksem õueala ning maakatastris on registreeritud õuemaa kõlvik.

2.8. A. Okas selgitab, et detailplaneeringus ei ole ette nähtud laurikoha kasutamisel (maastiku)sõidukiga paadi transportimist lautrini ja rannikult adru kogumist. Saaremaa Vallavalitsus selgitab, et detailplaneeringuga ei kavandata rannikult adru kogumist, adru võib vajadusel rannikult koguda ka käesolevalt detailplaneeringut koostamata ning laurikoha kasutamine ei eelda paadi pidevat mootorsõidukiga vedamist, mistõttu ei kahjustata rannaniidule omast taimekooslust.

Keskkonnaamet selgitab, et ehituskeeluvööndi vähendamise üle kaalumisel lähtus Keskkonnaamet konkreetsest detailplaneeringu lahendusest, millega on alale kavandatud lauter. Keskkonnaamet ei lähtu vaid detailplaneeringus kavandatust ja kirja pandust, vaid ka pärast detailplaneeringu elluviimist kaasnevatest võimalikest mõjudest ja paikvaatlusel nähtust.

10.05.2019 paikvaatlusel nägi Keskkonnaamet, et Paraniidi katastriüksusel asuvat laurikohta on puhastatud sinna kogunenud adrust, mis oli ladustatud laurikoha kõrval olevale rannaniidu kooslusele. Alal oli sõidetud ka mootorsõidukitega tallamistundlikul rannaniidu kooslusel (sh laurikohani).

Puudub vaidlus, et laurit tohib erandina rannale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lg-ga 2. Adru kogumiseks ja kutselise või harrastuskalapüügi õigusega isikul kalapüügiks vajaliku veesõiduki veekogusse viimiseks ranna piiranguvööndis võib erandina sõita mootorsõidukitega väljaspool selleks määratud teid ja maastikusõidukiga sõita adru kogumiseks (LKS § 37 lg 3 p 6). Lauri rajamine ja selle kasutamine ning adru kogumine ei ole põhjuseks, miks Keskkonnaamet keeldus ehituskeeluvööndi vähendamisest Paraniidi detailplaneeringu lahenduse alusel. Keskkonnaamet on 25.06.2019 otsuses kirjeldanud, mida Keskkonnaamet tuvastas kohapealsel paikvaatlusel ja mis järeldused paikvaatlusel nähtust tehti.

2.9. Saaremaa Vallavalitsuse hinnangul ei ole korrektne väita, et Orissaare valla rannaala osaüldplaneering lähtub ala väärtuslike maastike ja rohelise võrgustiku osas teemaplaneeringus toodust, mistõttu 25.06.2019 otsuses käsitleti vaid teemaplaneeringus toodust. Seda põhjusel, et üldplaneeringuga on määratud rohevõrgustiku alad ja rohevõrgustiku toimimist tagavad tingimused. Keskkonnaamet ei pea hindama detailplaneeringu vastavust teemaplaneeringule.

Keskkonnaamet nõustub, et ei ole korrektne väita, et Orissaare valla rannaala osaüldplaneering lähtub ala väärtuslike maastike ja rohelise võrgustiku osas teemaplaneeringus toodust, mistõttu käsitletakse vaid teemaplaneeringus toodut. Samas hindab Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamise otsuses muu hulgas ka detailplaneeringu lahenduse vastavust nii üldplaneeringule kui põhjendatud juhul ka teemaplaneeringule.

Eestis on rohevõrgustikku viimastel aastakümnetel käsitletud peamiselt planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) mõistes, s.o strateegiliselt planeeritud ja ökoloogiliselt toimiva võrgustikuna, mis hõlmab ja ühendab looduslikke või loodusväärtuslikke alasid<sup>4</sup>. Rohevõrgustiku piiride määratlemine ja selle kasutustingimuste määramine on planeeringute ülesanne. Vastavalt *PlanS* § 56 lg 5 p 9 on maakonnaplaneeringu ülesandeks rohevõrgustiku toimimise tagamiseks üldiste kasutustingimuste

<sup>4</sup> Keskkonnaagentuur ja Hendrikson&Ko OÜ, 2018. Rohevõrgustiku planeerimisjuhend.

määramine ning PlanS § 75 lg 1 p 10 kohaselt on üldplaneeringu ülesanne rohevõrgustiku toimimist tagavate tingimuste täpsustamine ning sellest tekkivate kitsenduste määramine. Rohevõrgustiku planeerimise üldpõhimõtte<sup>5</sup> on, et maakonnaplaneering annab rohevõrgustiku toimimise tagamiseks üldised kasutustingimused, üldplaneeringu ülesanne on rohevõrgustiku eesmärkide kohapõhine ülevaatamine ja täpsustamine ning täpsemate tingimuste määramine.

Keskkonnaameti hinnangul on endise Orissaare valla rannaaladel tekkinud olukord, kus rohevõrgustiku osas kehtib samaaegselt nii Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005. a otsusega nr 141), millega on määratud antud planeeringuga hõlmatud alal rohevõrgustiku alused ja selle paiknemine kui ka Saare maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94), millesse on muutmata kujul võetud üle Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Saare maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474), millega määrati rohelise võrgustiku alad Saare maakonnas tervikuna ning seati üldised rohelise võrgustiku toimimist tagavad meetmed. Eelnimetatud planeeringutes määratud rohelise võrgustiku alad on mõningastes aspektides põhimõtteliselt erinevad (nt mereranna haaratus rohelisse võrgustikku). Kujunenud olukord on vastuolus eelnevalt viidatud rohevõrgustiku planeerimise üldpõhimõttele, mille kohaselt täpsustatakse üldplaneeringuga maakonna (teema)planeeringus määratletud üldisi rohevõrgustiku toimimise tagamiseks vajalikke tingimusi. Seda põhjusel, et Orissaare valla rannaalade osaüldplaneering on kehtestatud enne vastava maakonna teemaplaneeringu kehtestamist ning Keskkonnaametile teadaolevalt ei ole hilisemalt ka maakonna teemaplaneeringus määratud lähtudes üldplaneeringut PlanS § 92 kohase ülevaatamise tulemustel täiendatud või korrigeeritud.

Vastavalt PlanS § 55 lg 1 on maakonnaplaneeringu eesmärk maakonna, selle osa või muu regiooni ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine; maakonnaplaneering koostatakse eelkõige kohalike omavalitsuste üleste huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike ruumilise arengu vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. Keskkonnaamet on seisukohal, et maakonna teemaplaneeringus rohevõrgustiku toimimise tagamiseks määratletud üldised kasutustingimused väljendavadki kohalike omavalitsuste üleseid huvisid, mistõttu on näiteks ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumisel vastuolu esinemisel asjakohane arvestada ka maakonnaplaneeringuga ja viimase lisas esitatud teemaplaneeringuga.

Sõltumata tähelepanu juhtimisest, et detailplaneering ei ole kooskõlas teemaplaneeringuga, ei ole see olnud nõusoleku andmata jätmise aluseks LKS-s sätestatud otsustuskriteeriume arvestades.

2.10. Saaremaa Vallavalitsuse hinnangul ei ole korrektne öelda, et Paraniidi katastriüksuse ehituskeeluvööndis asuvad püstkoda, maakelder, terrassiga varjualune, suitsuahi, maa-alune panipaik, kuivkäimla ja killustikkatega juurdepääsutee on valdavalt ehitatud 2017. aastal, sest Paraniidi katastriüksuse ehituskeeluvööndis asusid enne 2017. aastat madalpingeliin, kokkukukkunud puidust varjualune ja selle ees kivipalistusega tulease, ranna ääres kasvavale puule ehitatud redeliga puidust vaatlusplatvorm (kõrgiste), rannas asuv kivitrepp, olemasolevast mahasõidust lautrikohani ja kaevatud kraavi otsani kulgev pinnastee, kivitoestusega metalltruup, mererannaga paralleelselt kaevatud lamedapõhjaline kraav, mille ühes otsas on säilinud sik-sak kujuline maakivilaotis ja samas vanad saetud otstega peenpalgid, ning kraavi teises otsas, lautrikohas kivitrepi ees, kaks sissekukkunud laega punkriauku. Samuti kulgeb katastriüksusel madal maakividest laotud kiviaed, vana lõhestatud tammepostidest kopliala säilmed ja puitpalistusega loomade jootmiskoht. Nimetatud rajatised on kõik inimtekkelist päritolu, mis olid Saaremaa Vallavalitsuse hinnangul katastriüksusel olemas enne 2017. aastat (kuigi ei ole teada, millal täpselt) ja on ka täna vajadusel tuvastatavad. Kokkukukkunud puidust varjualune on taastatud, punkriaukudesse on rajatud maakelder ja panipaik. Olemasolev kraav on puhastatud, olemasolev pinnastee on kaetud killustikuga, loomade jootmiskohta paigaldati kolm kaevuraket.

Puudub vaidlus, et Paraniidi katastriüksusel on olnud varasemat inimtegevust. Paraniidi katastriüksusel paiknevad ehituskeeluvööndis erinevad ehitised. Paraniidi katastriüksusel paiknevad ehitised ei asu alal kuhu soovitakse rajada hoonestusala. Detailplaneeringu põhijoonisel on maa-alune panipaik, suitsuahi, varjualune, maakelder, püstkoda ja kuivkäimla märgitud likvideeritavate objektidena. Saaremaa Vallavalitsuse 03.05.2019 taotluses ehituskeeluvööndi vähendamiseks on märgitud punktis 13, et

<sup>5</sup> Keskkonnaagentuur ja Hendrikson&Ko OÜ, 2018. Rohevõrgustiku planeerimisjuhend.



detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimisel likvideeritakse ehituskeeluvööndist olemasolevad ebaseaduslikud hooned ja rajatised.

Keskkonnaameti 25.06.2019 otsuse lk-l 1 on märgitud ehitised, mis on Keskkonnaameti hinnangul ehitatud valdavalt 2017. aastal ja nimetatud on ka ehitised, mis on ehitatud juba varem. Saaremaa Vallavalitsuse pöördumises on nimetatud ehitised, mis vallale teadaolevalt on Paraniidi katastriüksusel olnud juba enne kinnistu omandamist praeguste omanike poolt, kuid ei täpsustata, mis ehitised on valla hinnangul rajatud õiguspäraselt. Keskkonnaameti 25.06.2019 otsuses ja käesoleva vastuse punktis 1 on selgitatud, kuidas käsitletakse ehitustegevust ja ehitisi, mis on teostatud/rajatud enne ehituskeeluvööndis enne ehituskeeluvööndi vähendamist.

Puudub vaidlus, et Paraniidi katastriüksusel ei ole varasemalt ehituskeeluvööndi vähendamist taotletud ega vastavat nõusolekut ka antud. Samas on Paraniidi katastriüksusel valdavalt 2017 aastal ja osaliselt ka varem rajatud ehitised ja need paiknevad ehituskeeluvööndis. Keskkonnaametile kasutada oleva info põhjal on ehitustegevus valdavalt toimunud 2017. aastal.

Keskkonnaamet on arvestanud Saaremaa Vallavalitsuse nimetatud objektidega ehituskeeluvööndi vähendamise otsustamisel, kuid asjaolu, et kinnistul väljaspool kavandatavat hoonestusala paiknevad juba ehitised (sh ebaseaduslikud) ei ole iseseisvaks aluseks ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmisel. Varasemate ehitiste olemasolu kinnistul ei anna alust eeldada, et igal juhul peab saama ehituskeeluvööndis rajada täiendavaid ehitisi.

2.11. Saaremaa Vallavalitsus leiab, et Paraniidi katastriüksust on ajalooliselt aktiivselt kasutatud nii põllumajanduslikuks tegevuseks, kaitserajatiste alana kui ka ilmselt loodusturismi sihtkohana ja ei nõustu Keskkonnaameti 25.06.2019 otsuses tooduga, mille kohaselt enne katastriüksusel planeeritud (sh osaliselt ellu viidud) tegevusi ja planeeringuga likvideerimisele kuuluvate ehitiste rajamist oli planeeringuala võrdlemisi vähe kasutatav.

Puudub vaidlus, et Paraniidi katastriüksust on ajalooliselt kasutatud põllu- ja puhkealana (kalapüük, loodusvaatlused jms) ning kaitserajatiste maana. Seda on käsitletud ka otsuse peatükis „Ranna eripära arvestava asustuse suunamine”. Paraniidi katastriüksuse aktiivne kasutus enne katastriüksusel planeeritud (sh osaliselt ellu viidud) tegevusi ja planeeringuga likvideerimisele kuuluvate ehitiste rajamist ei ole tõendatud. Ala ei kasutatud enam põllumajanduslikult, aktiivsele kasutusele ei viita ka kaevikute, lagunenenud varjualuse, lõkkeaseme, kõrgistme ja rannal asuva trepi olemasolu. Aktiivsele kasutusele ei viita ka detailplaneeringu kooskõlastamise menetluses 03.04.2018 A. Okase poolt edastatud seletuskiri, mille kohaselt oli Paraniidi katastriüksus soine, kraavid olid umbekasvanud ja tiheda alusemetsa tõttu läbimatu, lagunenenud varjualune, punkrid ja vaatlusplatvorm (kõrgiste) vanad kaitserajatised ja lõkkease. Seega jääb Keskkonnaamet jätkuvalt seisukohale, et enne katastriüksusel planeeritud (sh osaliselt ellu viidud) tegevusi ja planeeringuga likvideerimisele kuuluvate ehitiste rajamist oli planeeringuala võrdlemisi vähe kasutatav.

2.12. Saaremaa Vallavalitsus leiab, et olemasoleva ja planeeritud hoonestuse vahel moodustub ehitusjoon arvestades kaugust maanteest, sest planeeritud hoonestus Paraniidi katastriüksusel asub umbes samal kaugusel maanteest kui Rämmi ja Koduranna katastriüksustel.

Ajaloolist hoonestust analüüsidest lähtub Keskkonnaamet tänapäeval väljakujunenud asustusstruktuurist kui ka ajaloolisest maakasutusest. Keskkonnaamet analüüsib, millise struktuuriga on piirkonnas ajalooliselt ehitatud, sh kas ehitatud on ka tänapäevasesse ranna ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndisse ehitamine on põhjendatud, kui maaüksusel on olnud ajalooline talukoht (hoonestus) või väljakujunenud asustusstruktuur toetab ehituskeeluvööndisse ehitamist, siinjuures teisi ranna kaitse-eesmärke kahjustamata.

Ehitusjoone kujunemisel võetakse aluseks ehitusala kaugus ranna ehituskeeluvööndis. Rämmi (55001:001:0366) ja Koduranna (55001:001:0107) katastriüksustel asub olemasolev hoonestus väljaspool ranna ehituskeeluvööndit. Seega praegusel ajal piirkonnas ranna ehituskeeluvööndisse ehitatud ei ole. Ehitatud on maantee lähedusse. Lisaks ei jää Paraniidi katastriüksus hoonestatud katastriüksuste vahele, vaid asub nendest eemal. Keskkonnaamet on seisukohal, et kahe talukohaga ei teki piirkonnale omast ehitusjoont, mis võiks olla aluseks Paraniidi katastriüksuse hoonestamisele.

### 3. Kokkuvõtlikult

3.1. Tulenevalt Saaremaa Vallavalitsuse ja A. Okase pöördumistes esitatud seisukohtadest on Keskkonnaamet üle vaadanud Saaremaa Vallavalitsuse 03.05.2019 esitatud taotluse, planeeringumaterjalid, paikvaatlusel tuvastatud asjaolud ja Keskkonnaameti 25.06.2019 otsuses esitatud asjaolude käsitlemise ja kaalutlemisel tehtud järeldused ning jõudnud seisukohale, et Keskkonnaamet on 25.06.2019 otsuse tegemisel lähtunud õigetest Paraniidi katastriüksusega asjaoludest ja LKS-s sätestatud otsustuskriteeriumitest.

Keskkonnaamet toob kokkuvõtlikult välja:

1. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee osas.
2. Puudub vaidlus, et Paraniidi katastriüksus on maatulundusmaa sihtotstarbega. Ehisregistris Paraniidi katastriüksusel ehitisi ei paikne. Paraniidi katastriüksusel ei ole paiknenud talukohta/elamukohta.
3. Paraniidi katastriüksusel paiknevad ehituskeeluvööndis erinevad ehitised, kuid ehitised ei asu alal kuhu soovitakse rajada hoonestusala. Detailplaneeringu põhijoonisel on maa-alune panipaik, suitsuahi, varjualune, maakelder, püstkoda ja kuivkäimla märgitud likvideeritavate objektidena. Paraniidi katastriüksusel varasemalt ehituskeeluvööndit vähendatud ei ole. Keskkonnaameti 25.06.2019 otsuse lk-l 1 on märgitud ehitised, mis on Keskkonnaameti hinnangul ehitatud valdavalt 2017. aastal ja nimetatud on ka ehitised, mis on ehitatud juba varem. Saaremaa Vallavalitsuse pöördumises on nimetatud ehitised, mis vallale teadaolevalt on Paraniidi katastriüksusel olnud juba enne kinnistu omandamist praeguste omanike poolt, kuid ei täpsustata, mis ehitised on valla hinnangul rajatud õiguspäraselt. Varasemate rajatiste olemasolu kinnistul ei anna samas alust eeldada, et kinnistule saab rajada uue hoonestusala.
4. Detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist ühe põhihoone ja kuni kahe kõrvalhoone ehitamiseks. Kavandatav hoonestusala jääb valdavalt loodusliku rohumaa kõlvikule, mis on olemuselt niiske ala, ja osaliselt ka metsamaa kõlvikule.

Keskkonnaamet on Paraniidi katastriüksuse paikvaatlusel tuvastanud, et kavandatud hoonestusala on asunud kuivendama, rajatud on kraav koos dreanažitoruga, samuti on puhastatud vanemaid kraave (vt ka punkt 2.4). A. Okas ei ole kavandatud hoonestusalale uue kraavi rajamist selgitanud, selgitatud on üksnes olemasolevate kraavide puhastamist. Paikvaatlusel tuvastati, et vaatamata kuivendamisele on kavandatav hoonestusala niiske. Kuigi detailplaneeringus ei ole kirjeldatud võimalikku pinnase täitmise vajadust, on see Keskkonnaameti hinnangul ehitustegevuseks siiski vajalik. A. Okas on pöördumises üksnes leidnud, et pinnase täitmist detailplaneering ei kajasta ja sellise detaili arutamiseni ei ole jõutud. Seega ei saa ebaõigeks pidada paikvaatlusel tuvastatud ja Keskkonnaameti 25.06.2019 otsuses esitatud, et hoonestusala on valdavalt kavandatud niiskele niidule ja ehitustegevuseks kavandataval hoonestusalal on vajalik ala kuivendamine ja ka pinnase tõstmine.

5. Detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist ka põhijoonisele kantud juurdepääsutee ulatuses. Saaremaa Vallavalitsuse 03.05.2019 taotluse kohaselt juurdepääsuteena hoonestusalale kasutatakse olemasoleva pinnaste trassi ning selgitatakse juurdepääsuteega kavandatud tegevusi, sh pinnaste tõstmist kuni 20 cm kõrgemale ja selle servadesse kraavide kavandamist. Paikvaatlusel tuvastati, et planeeringus kavandatud juurdepääsu alal on pinnast täidetud tee ja parkimisala ulatuses.

Käesoleva vastuse punktis 2.7. on selgitatud kuidas on Keskkonnaamet enne 25.06.2019 otsuse tegemist hinnanud kavandatud juurdepääsutee asukohaga seotud asjaolusid. Keskkonnaameti hinnangul ei ole Keskkonnaamet 25.06.2019 otsuse tegemisel eksinud juurdepääsutee rajamist puudutavate asjaolude tuvastamisel ja neist järelduste tegemisel LKS-s sätestatud otsustuskriteeriume arvestades.

3.2. Keskkonnaamet, läbi vaadanud 25.06.2019 otsuses esitatud asjaolud ja tehtud järeldused ning hinnanud pöördumises esitatud seisukohti, on seisukohal, et A. Okase ja Saaremaa Vallavalitsuse pöördumistes ei ole esitatud selgitusi või asjaolusid, mis annaks alust Keskkonnaameti 25.06.2019 otsusega võrreldes teise otsuse tegemiseks.

Keskkonnaamet jääb selle juurde, et ehituskeeluvööndi vähendamine Paraniidi katastriüksusel ei ole põhjendatud ja seda eelkõige lähtudes asjaoludest, et hoonestusala ja juurdepääsu rajamiseks on vajalik pinnase täitmine ning ala kuivendamine.

Eeltoodust tulenevalt ei pea Keskkonnaamet põhjendatuks 25.06.2019 otsust muuta ning jääb 25.06.2019 otsuse juurde ja ei anna nõusolekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Paraniidi kinnistul „Saaremaa vald, Jaani küla, Paraniidi kinnistu detailplaneering” (DP Projektbüroo OÜ, töö nr 07-17-DP, oktoober 2018, edaspidi *detailplaneering* või *DP*) alusel.

Keskkonnaamet loeb käesolevas vastuses antud täiendavad selgitused 25.06.2019 otsuse täiendavateks selgitusteks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Riho Kuppert  
peadirektor

Teadmiseks: Keskkonnaministeerium

Riina Noormägi 452 7775  
riina.noormagi@keskkonnaamet.ee