



KESKKONNAAMET



Madis Kallas
vallavanem
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 27.06.2018 nr 5-2/4379-1

Meie 24.07.2018 nr 6-2/18/10847-2

**Seisukoht Mäepealse maaüksuse
detailplaneeringu algatamise ja
detailplaneeringu keskkonnamõju
strateegilise hindamise algatamata jätmise
otsuse eelnõule**

Austatud vallavanem

Olete esitanud seisukoha andmiseks Saare maakonnas, Saaremaa vallas, Mui külas asuva Mäepealse maaüksuse detailplaneeringu algatamise (edaspidi ka planeering või DP) ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi ka KSH) algatamata jätmise otsuse eelnõu ning planeerimisseadus (edaspidi ka PlanS) § 142 lg 6 kohase keskkonnamõju eelhindangu.

Planeeringu ala hõlmab Mäepealse maaüksust (katastriüksuse tunnus 63401:002:0434, pindala 3,63 ha, 100% maatulundusmaa sihtotstarbega). DP eesmärkideks on endise talukoha taastamine, maa sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse määramine elumaja ja nelja kõrvalhoone ehitamiseks koos vajalike kommunikatsioonidega. Samuti soovitakse planeeringuga vähendada ehituskeeluvööndit.

Keskkonnaamet annab KSH algatamise vajalikkuse kohta seisukoha Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas. Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lõike 6 kohaselt tuleb käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud juhtudel KSH vajalikkuse üle otsustamisel enne otsuse tegemist küsida seisukoha kõigilt asjaomastelt asutustelt, edastades neile seisukoha võtmiseks käesoleva paragrahvi lõike 3 punktides 1 ja 2 ning lõigetes 4 ja 5 nimetatud kriteeriumide alusel tehtud otsuse eelnõu. Lõpliku otsuse KSH algatamise või algatamata jätmise osas peab tegema kohalik omavalitsus.

Keskkonnaamet tutvunud Mäepealse maaüksuse DP materjalidega, märgib järgmist.

1. Keskkonnamõju eelhindangu p-s 1 (lk 2) on märgitud, et eelhindangu koostamisel lähtutakse KeHJS § 6 lg-st 1 ning lk-l 1 on viidatud PlanS § 142 lg-le 6, mille kohaselt tuleb lähtuda eelhindangu andmisel KeHJS § 33 lg-tes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest.

Keskkonnaamet palub planeerimisdokumentides täpsustada keskkonnamõju eelhindangu koostamise alust.

2. Keskkonnamõju eelhindangu p-s 4.3 on nimetatud, et planeeringualal ei paikne

rohevõrgustikku. Vastavalt „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) moodustab Saare maakonnas roheline võrgustiku Natura 2000 võrgustik, mis koosneb kaitsealadest, hoiualadest ja püsielupaikadest ning mere ranna piiranguvööndist, mis üldjuhul on 200 m, kuid korduva üleujutusega randadel lisandub veel ka üleujutatava ala laius. Seega paikneb planeeringuala valdavalt roheline võrgustiku alal.

Lisaks asub Mäepealse maaüksus enamuses Väikese väina hoiualal (Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määrus nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas”) ning ühtlasi kuulub hoiualale jääv osa ka Natura 2000 võrgustikku Väinamere linnu- ja Väikese väina loodusalana (Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri”). Katastriüksuse hoiualale jääval osal on kaitstavatest elupaigatüüpidest keskkonnaregistri andmetel inventeeritud Väikese väina hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud poollooduslik kooslus *kuivad niidud lubjarikkal mullal* (Natura kood 6210*, tärniga on tähistatud esmatahtsad elupaigatüübid), mille levikuala lähtuvalt ajaloolise talukoha asetsemisest Mäepealse katastriüksusel täpsustas Keskkonnaamet 07.05.2018 paikvaatluse tulemusena.

3. Lähtuvalt looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 4 lg-st 3 on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused. LKS § 14 lg-s 1 on nimetatud tegevused, milleks hoiualal on vajalik hoiuala valitseja (Keskkonnaameti) nõusolek. Kaitstava loodusobjekti (sh hoiuala) valitseja ei kooskõlasta LKS § 14 lg-s 1 nimetatud tegevust ja muud tegevust, mis vajab kaitse-eeskirja kohaselt kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekut, kui see võib kahjustada kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit (LKS § 14 lg 2). Tulenevalt LKS § 21 lg-st 1 on Väikese väina hoiuala valitseja Keskkonnaamet. LKS § 32 lg 2 kohaselt on hoiualal keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.

Tulenevalt asjaolust, et kavandatud on ajaloolise talukoha taastamine väljaspool poolloodusliku koosluse *kuivad niidud lubjarikkal mullal* (6210*) levikuala, on Keskkonnaameti hinnangul võimalik ajaloolise talukoha taastamine nii, et kavandatud tegevusega ei kahjustata kõnealuse hoiuala kaitse-eesmärkide saavutamist LKS § 32 lg 2 tähenduses. Samas tuleb Keskkonnaameti hinnangul arvestada asjaolu, et Mäepealse katastriüksus jääb Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndi ja Mäepealse katastriüksusel olemasoleva hoone osas on Keskkonnaamet andnud varasemalt seisukoha oma 12.06.2018 kirjaga nr 6-2/18/8334-2. Keskkonnaamet palub detailplaneeringu menetluse protsessis arvestada eespool nimetatud kirjas tooduga. Ehituskeeluvööndi tegelik ulatus on võimalik välja selgitada detailplaneeringu menetluse käigus.

Keskkonnaamet on seisukohal, et lähtudes planeeringu eesmärkidest, planeeringuala keskkonnatingimustest ja koostatud KSH eelhinnangust ei kaasne planeeritava tegevusega eeldatavalt KeHJS § 2² mõistes olulist negatiivset keskkonnamõju ning seetõttu ei ole KSH algatamine eeldatavalt vajalik.

Täiendavalt juhime tähelepanu, et ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus on Keskkonnaametis omaette protsess, mille käigus tehakse kaalutlusotsus LKS § 40 lg-s 1 sätestatud alusel ning lähtuvalt ranna ja kalda kaitse eesmärgist võib Keskkonnaamet keelduda ehituskeeluvööndi vähendamisest vaatamata asjaolule, et detailplaneering on varasemalt kooskõlastatud. Reeglina selgub ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkus alles vastava menetluse käigus, kui kaalutakse põhjalikult kõiki LKS § 40 lg-st 1 tulenevaid asjaolusid. Vastavalt LKS § 40 lg-le 5 hindab Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust

ranna kaitse eesmärgile ja lähtub otsuse tegemisel taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede-ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks tuleb kohalikul omavalitsusel vastavalt LKS § 40 lg 4 p 2 esitada Keskkonnaametile põhjendatud taotlus ja planeerimisseaduse kohaselt kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav vastuvõetud detailplaneering. KSH mittealgatamine ei tähenda, et tegevus on kooskõlas ranna kaitse-eesmärkidega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Padjus
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
Lääne regioon

Teadmiseks: Bert Holm, bert.holm@saaremaavald.ee.

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

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