



KESKKONNAAMET

Jaan Leivategija
abivallavanem
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 11.06.2019 nr 5-2/4228-1

Meie 09.07.2019 nr 6-2/19/5728-3

Mui küla Mäepealse katastriüksuse detailplaneeringust

Austatud Jaan Leivategija

Esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Mui küla Mäepealse katastriüksuse (katastriüksuse tunnus 63401:002:0434, pindala 3,63 ha, 100% maatulundusmaa) detailplaneeringu (DP Projektbüroo OÜ töö nr 09-18-DP, algatatud Saaremaa Vallavolikogu 27.09.2018 otsusega nr 1-3/95, edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Mäepealse katastriüksuse detailplaneeringuala hõlmab terves ulatuses Mäepealse katastriüksust. Detailplaneeringu eesmärgiks on vana talukoha taastamine, ehitusõiguse andmine elamu ja kuni nelja abihoone ehitamiseks, liiklusskeemi, parkimise ja haljastuse põhimõtteline lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine ning ettepaneku tegemine Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Mäepealse katastriüksus asub valdavas ulatuses Väikese väina hoiualal¹. Ühtlasi kuulub hoiualale jääv osa ka Natura 2000 võrgustikku Väinamere linnu- ja Väikese väina loodusala². Katastriüksuse hoiualale jääval osal on kaitstavatest elupaigatüüpidest inventeeritud Väikese väina hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud poollooduslik kooslus kuivad niidud lubjarikkal mullal (Natura kood 6210*, tärniga on tähistatud esmatähtsad elupaigatüübid).

Katastriüksus ei ole ehitisregistri andmetel hoonestatud, kuid Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide andmetel on Mäepealse katastriüksusel asunud ajalooline talukoht. Ajaloolise talu olemasolu Mäepealse katastriüksusel on Keskkonnaamet tuvastanud ka paikvaatlustel (11.04.2018, 07.05.2018 ja 03.07.2019). Lähtuvalt ajaloolise talukoha asetsemisest Mäepealse katastriüksusel täpsustas Keskkonnaamet 07.05.2018 paikvaatluse tulemusena poolloodusliku koosluse kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*) levikuala Mäepealse katastriüksusel. 03.07.2019 paikvaatlusel täpsustas Keskkonnaamet täiendavalt kogu Mäepealse katastriüksuse

¹ Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määrus nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas”

² Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri”

osas poolloodusliku koosluse kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*) levikuala (vt kirja manuses olevat joonist). Katastriüksusel kaitsealuste liikide kasvukohti ja elupaiku Keskkonnaametile teadaolevalt ei asu. Detailplaneeringuga on ehitustegevus kavandatud

väljapoole Väikese väina hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüpi kuivad niidud lubjarikkal mullal. Lisaks asub katastriüksusel järsakule püstitatud vaiadel terrassiga hoone samuti väljaspool poolloodusliku koosluse kuivad niidud lubjarikkal mullal levikuala.

Hoiualadele ehitamise osas lähtub Keskkonnaamet seisukoha võtmisel looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 32 lg-st 2, mis sätestab, et hoiualal on 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. Loodusliku elupaiga seisund loetakse soodsaks, kui selle looduslik levila ja alad, mida elupaik oma levila piires hõlmab, on muutumatu suurusega või laienemas ja selle pikaajaliseks püsimiseks vajalik eriomane struktuur ja funktsioonid toimivad ning tõenäoliselt toimivad ka prognoosimisulatusse jäävas tulevikus ja elupaigale tüüpiliste liikide seisund on soodus (*LKS* § 3 lg 1).

Mäepealse katastriüksusele ehitamise osas on Keskkonnaamet põhimõttelise seisukoha võtnud 12.06.2018 kirjas nr 6-2/18/8334-2 ja 24.07.2018 kirjas nr 6-2/18/10847-2, millega leiti, et talukoha taastamine selle ajaloolises asukohas väljaspool poolloodusliku koosluse kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*) levikuala on võimalik kahjustamata Väikese väina hoiuala kaitse-eesmäärke *LKS* § 32 lg 2 tähenduses. Ka ei ole järsakule püstitatud vaiadel terrassiga hoone ehitamisel kahjustatud hoiuala kaitse-eesmäärke *LKS* § 32 lg 2 tähenduses, kuna ehitis on rajatud väljapoole hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud elupaigatüüpi kuivad niidud lubjarikkal mullal.

Mäepealse katastriüksuse detailplaneeringu Keskkonnaametiga kooskõlastamise nõue tuleneb Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 vastu võetud määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused” § 3 p-st 2 kooskõlas planeerimiseaduse (edaspidi *PlanS*) § 133 lg-ga 1 ja § 127 lg-ga 1. Kooskõlastamise nõue tuleneb kaudsetl ka *LKS* § 14 lg 1 p-st 5.

Keskkonnaamet on tutvunud esitatud Mäepealse katastriüksuse detailplaneeringu lahendusega ning esitab alljärgnevad märkused:

1. Saaremaa Vallavalitsuse kaaskirjas³ ja detailplaneeringu seletuskirja ptk 2.8 „Keskkonnakaitse tingimused” kohaselt on detailplaneeringu ülesandeks muuhulgas seatud katastriüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks. Samas detailplaneeringu materjalides mujal (v.a ptk 2.8) on kavandatud maa sihtotstarbeks jätta maatulundusmaa. Keskkonnaameti hinnangul ei ole võimalik kogu Mäepealse katastriüksuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks, kuna see ei taga Väikese väina hoiuala kaitse-eesmärkide saavutamist. Katastriüksusel olev poolloodusliku koosluse kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210*) levikuala tuleb jätta tegevustest puutumata ning sellele alale ei ole põhjendatud elamumaa moodustamine, kuna see läheb vastuollu *LKS* § 32 lg-ga 2.

2. Detailplaneeringus ei käsitleta aspekti, kas maapinna reljeefi muutmine hoonestusala ja hoonete rajamiseks on vajalik või mitte. See on aga üks aspekt, mida Keskkonnaamet hindab ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumisel. Seega tuleb Keskkonnaameti hinnangul seda asjaolu ka detailplaneeringu seletuskirjas käsitleda, eriti arvestades seda, et maapinna reljeef hoonestusalal Maa-ameti geoportaali andmetel on ebatasane;

³ Saaremaa Vallavalitsuse 11.06.2019 kiri nr 5-2/4228-1

3. Detailplaneeringu joonistel (joonised 2 ja 3) on 200 m ranna piirangu- ja ehituskeeluvöönd märgitud lähtuvana ühe meetri kõrgusest samakõrgusjoonest, kuid joonistel ei ole täpsustatud ühe meetri kõrguse samakõrgusjoone asukohta. Keskkonnaamet palub märkida detailplaneeringu joonistele ühe meetri kõrguse samakõrgusjoone asukoht ja ka sellest lähtuv veekaitsevööndi ulatus (LKS § 35 lg 4 kohaselt);

4. Detailplaneeringus tuleb selgelt välja tuua Mäepealse katastriüksusel asuva olemasoleva ehitisega (järsakule püstitatud vaiadel hoone koos terrassiga) seotud asjaolud (sh ehituslikud parameetrid, kasutusotstarve, rajamise aeg jms) ning detailplaneeringu joonistel 2 ja 3 olemasolev ehitis välja tuua ka tingmargina, et oleks selgelt aru saada, millised on kavandavad ja millised olemasolevad ehitised Mäepealse katastriüksusel;

5. Detailplaneeringu joonisele 3 on märgitud likvideeritav objekt. Keskkonnaametile jääb arusaamatuks, millise objektiga on tegemist. Detailplaneeringu materjalides tuua välja ka likvideeritava objektiga seotud asjaolud;

6. Detailplaneeringu seletuskirja ptk 3.5 kohaselt on kütteliikide variantidena välja toodud maa-, elektri-, vedel- ja tahkeküte. Juhul, kui kavandatakse maakütet, siis tuleb selle asukoht detailplaneeringu joonisele märkida (LKS § 38 lg 5 p 8);

7. Keskkonnaameti hinnangul tuleb detailplaneeringuga täpsemalt ära lahendada ka juurdepääsuteega seotud asjaolud. Kui juurdepääsutee osas on vajalik täiendav ehitustegevus, siis on vajalik ka Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse jääva juurdepääsutee osas küsida Keskkonnaametilt nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Lähtudes eeltoodud märkustest ei kooskõlasta Keskkonnaamet esitatud Mäepealse katastriüksuse detailplaneeringu lahendust Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 § 3 lg 2 ja PlanS § 133 lg 1 alusel. Palume eelpool toodud puudused kõrvaldada ning esitada detailplaneering Keskkonnaametile uuesti kooskõlastamiseks.

Selgitusena lisame, et detailplaneeringute kooskõlastamise etapis ei võta Keskkonnaamet seisukohta ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse osas. Detailplaneeringu kooskõlastamisel lähtub Keskkonnaamet eelkõige sellest, kas planeering vastab asjakohastele õigusaktidele. Seevastu ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus on Keskkonnaametis omaette protsess, mille käigus tehakse kaalutlusotsus LKS § 40 lg 1 alusel. 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. Ranna või kalda kaitse eesmärk on 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 § 34). Keskkonnaamet võib lähtuvalt detailplaneeringu mõjust ranna kaitse-eesmärkidele keelduda ehituskeeluvööndi vähendamisest, vaatamata asjaolule, et detailplaneering on varasemalt kooskõlastatud.

Seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise osas saab Keskkonnaamet võtta pärast seda, kui detailplaneering on kooskõlastatud, vastu võetud ning see esitatakse vastava avalduse alusel Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamiseks (LKS § 40 lg 4).

Lisaks peab Keskkonnaamet vajalikuks juhtida tähelepanu järgnevale. Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise nõuded ja piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed on kehtestanud veeseaduse § 24 alusel Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määrusega nr 99. Lähtuvalt kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 lg 1 on omavalitsuseüksuse ülesandeks muu hulgas korraldada veevarustust ja kanalisatsiooni.

Lähtuvalt veeseaduse § 3² lg 5 p 5 tuleb kohalikul omavalitsusel lähtuda reoveekäitlusele tingimuste seadmisel kehtestatud reoveekohtkäitluse ja äraveo eeskirjast.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Padjus
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
juhataja ülesannetes
Lääne regioon

Lisa: Joonis (M2epealse_6210.jpg)

Riina Noormägi 452 7775
riina.noormagi@keskkonnaamet.ee

Piret Sepp 452 7760
piret.sepp@keskkonnaamet.ee

Kadri Tamm 452 7761
kadri.tamm@keskkonnaamet.ee

Melika Paljak 452 7763
melika.paljak@keskkonnaamet.ee