



KESKKONNAAMET

Jaan Leivategija
abivallavanem
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 17.06.2019 nr 5-2/4296-1

Meie 16.07.2019 nr 6-2/19/10358-2

Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneeringu kooskõlastamine

Esitasite Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 p 2 alusel Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneeringu (edaspidi ka *planeering*) (koostaja Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, töö nr T-2136)¹.

Saaremaa Vallavolikogu algatas 26.10.2018 otsusega nr 1-3/102 Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneeringu. Planeeringuala asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Tagaranna külas ja hõlmab Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistut (kinnistu nr 355434, katastritunnus 48301:001:0120, pindala 5,77 ha ², sihtotstarve 100% maatulundusmaa). Detailplaneeringu eesmärgiks on Uuekõrtsi-Tõnsu katastriüksuse jagamine elamumaa kruntideks, maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehitusõiguse andmine elamute ja abihoonete ehitamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Planeeringuala asub osaliselt Küdema lahe hoiualal, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18. mai 2007. a määrusega nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a. määruse nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“ muutmise“. Hoiuala kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide, II lisas nimetatud liikide ning nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Hoiuala koosseisus on kaitse alla võetud Natura 2000 võrgustikku kuuluvad Küdema lahe linnu- ja Küdema lahe loodusala. Maaüksuse hoiualale jääval osal on registreeritud terves ulatuses EÜ nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud kaitstavad kooslused lood (6280*), merele avatud pankrannad (1230) ja esmased rannavallid (1210). Kaitsealuste ja taimeliikide elupaiku Keskkonnaregistri andmetel maaüksusel ei esine, samas mereala on oluline rändlindude peatuspaik ja toitumisala.

Planeeringuala on hõlmatud Mustjala valla osa-üldplaneeringuga (nn Ninase poolsaare üldplaneering; koostaja ESP AS, töö nr 37202; kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7; edaspidi *ÜP*). Planeeritav katastriüksus asub ÜP kohaselt kaitsehaljastuse (kaitsemetsa) alal ja suvilate/puhkehaljasmaa alal. Samuti asub planeeringuala osaliselt Läänemere ranna 200 m ehituskeeluvööndis, mis järgib ÜP-ga määratud kaitsehaljastusmetsade piiri.

Tutvunud detailplaneeringu materjalidega, esitab Keskkonnaamet järgmised märkused:

¹ Dokument on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 17.06.2019 nr 6-2/19/10358
Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /
www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

1. Planeeringu seletuskirjast (edaspidi ka *seletuskiri*) võib jääda justkui mulje, et kuna metsaseadusest kaotati kaitsemetsade regulatsioon (kehtis kuni 01.01.2008), siis üldplaneeringus sätestatud kaitsemetsade maakasutus ei ole enam kehtiv. See ei vasta tõele. Üldplaneering on kehtiv ning seal toodud põhimõtteid peab rakendama hoolimata metsaseaduses sätestatule. Vastasel juhul tuleb kohalikul omavalitsusel üldplaneeringut muuta. Ala on jätkuvalt kaitsemets ning üldplaneering sätestab nendele aladele kasutustingimused. Kuivõrd kohalik omavalitsus on nõustunud planeeringualal juhtotstarbe muutmisega, arvestab Keskkonnaamet ranna ehituskeeluvööndi vähendamise menetluses seda asjaolu negatiivse aspektina, sest ehitustegevus sellel alal on kehtiva üldplaneeringuga vastuolus.
2. Saare maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ järgi asub planeeringuala rohevõrgustiku alal, kuid planeeringus ei ole teemat käsitletud. Planeeringus ei ole analüüsitud, kas roheline võrgustiku aspektist lähtuvalt vastab kavandatud tegevus maakonnaplaneeringule.
3. Seletuskirjas on märgitud, et ehituskeeluvööndi vähendamine Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksusel ja seeläbi Mustjala valla Ninase poolsaare osaüldplaneeringu muutmine võimaldab kinnistu kasutamist pea kogu ulatuses ning toetab Ninase poolsaare osaüldplaneeringukohast arengusuunda. See väide detailplaneeringus on eksitav, sest detailplaneering ei toeta üldplaneeringu arengusuundade elluviimist, vastasel juhul ei oleks detailplaneering üldplaneeringut muutev. Keskkonnaamet märgib, et üldplaneeringu üheks eesmärgiks on muuhulgas miljööväärtusega hoonestusalade, väärtuslike põllumaade, maastike ja looduskoosluste määramine ning nende kaitse- ja kasutamistingimuste seadmine. Üldplaneeringu alusel on tegemist osaliselt kaitsemetsade alaga, mis tuleb säilitada. Üldplaneering ei näe ette kaitsemetsade alal elamute ehitamist.
4. Seletuskirja ptk-s 4.10 on leitud, et tegevus vastab ranna kaitse-eesmärkidele. Keskkonnaamet selle väitega ei nõustu. Keskkonnaamet on kirjades 02.07.2018 nr 6-5/18/9629-2 ja 30.08.2018 nr 6-5/18/12942-2 selgitanud, miks tegevus ei vasta ranna kaitse-eesmärkidele ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega nõustumine on vähe tõenäoline (tegevus kahjustab rannikukoosluseid, alal ei ole omast ehitusjoont või asustusstruktuuri, täiendavalt on kavandatud vahetult hoiuala välispiirile kahe elamu reoveesüsteemid, mis suurendab inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju jt). Keskkonnaamet esitab omapoolse seisukoha vastava menetluse käigus.

Juhime tähelepanu, et ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus on Keskkonnaametis omaette protsess, mille käigus tehakse kaalutlusotsus looduskaitseaduse (edaspidi 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.

5. Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise nõuded ja piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed on kehtestanud veeseaduse § 24 alusel Vabariigi Valitsus 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 lähtuda kehtestatud reoveekohtkäitluse ja äraveo eeskirjast.

Keskkonnaamet koostöölatab PlanS § 4 lg 4, § 133 lg 1 ja § 142 lg 2, Vabariigi Valitsuse määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute koostöölatabmise alused“ § 3 punkti 2 ning Keskkonnaameti peadirektori 05.03.2018 käskkirja nr 1-1/18/118 „Looduskaitse osakonna, metsaosakonna ja regioonide põhimääruste kinnitamine“ lisa 4 „Keskkonnaameti Lääne regiooni põhimäärus“ p-de 2.1 ja 3.5.8 alusel Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneeringu.

Keskkonnaamet koostöölatab planeeringu, kuna tegevus ei ole otseselt ühegi õigusaktiga vastuolus. Samas ei tähenda detailplaneeringu koostöölatabmine seda, et Keskkonnaamet nõustub ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Padjus
keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
juhataja ülesannetes
Lääne regioon

Kadri Tamm 452 7761 (keskkonnakorralduse spetsialist)
kadri.tamm@keskkonnaamet.ee

Allar Liiv 452 7766 (looduskasutuse spetsialist)
allar.liiv@keskkonnaamet.ee