



KESKKONNAAMET

Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 10.01.2022 nr 5-2/212-2

Meie 28.01.2022 nr 6-2/21/23915-3

Angervaksa detailplaneeringu mittekooskõlastamine

Soovite kooskõlastust planeerimiseaduse (PlanS) § 133 alusel Saaremaa valla Laugu küla Angervaksa detailplaneeringule (Klotoid OÜ töö nr 571220). Detailplaneeringuala hõlmab tervikuna Angervaksa maaüksust (tunnus 40301:003:0444). Keskkonnaamet on varasemalt planeeringu kohta andnud seisukoha 29.03.2021 kirjaga nr 6-5/21/4280-2. Planeeringu eesmärgiks on muuhulgas ehitusõiguse määramine elamu, abihoonete ja tehnovõrkude rajamiseks, ka ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku tegemine.

Angervaksa maaüksusel looduskaitseaduse (LKS) § 4 kohased kaitstavad loodusobjektid puuduvad. Küll aga asub maaüksus tervikuna ranna ehituskeeluvööndis (LKS § 38), sh on tegemist korduvalt üleujutatava alaga. Maaüksusele on rajatud ebaseaduslikud ehitised.

Keskkonnaamet on tutvunud esitatud detailplaneeringuga ning ei kooskõlasta seda PlanS § 133 alusel järgmistel põhjendustel:

1. planeeringu põhijoonisele tuleb kanda korduvalt üleujutatava ala piir, mis on aluseks LKS § 35 lg 4 kohaste vööndite arvestamiseks. Seal hulgas annab see ülevaate korduva üleujutusala piirist ja võimaluse hinnata selle mõju kavandatud ehitistele. Korduvalt üleujutatava ala piiriks on LKS § 35 lg 3¹ alusel 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest;
2. detailplaneeringu algatamise otsuse (Saaremaa Vallavolikogu 27.05.2021 otsus nr 1-3/34) lisaks olevas eelhinnangu p-s 4.1 on märgitud, et reoveepuhasti asukohaks tuleb valida ala, mida ei ohusta üleujutused. Keskkonnaamet on sellele tähelepanu juhtinud 29.03.2021 kirja p-s 5. Detailplaneeringus seda aspekti aga käsitletud ei ole ja seega puudub selgus, kas lahendus vastab keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 "Kanaliseerimis- ja ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus" § 3 p-le 3. Üleujutusladel on immutamine keelatud;
3. Keskkonnaametile jääb ebaselgeks detailplaneeringu ptk 4.1 kirjeldatud lahendus. Selle kohaselt kui olemasoleva hoone asukohta ei muudeta nii, et hoone kanalisatsioonitorustik jääb puurkaevu hooldusalast välja, siis tuleb rajada uus puurkaev. Uue puurkaevu orienteeruv asukoht on kantud planeeringujoonisele. Vana puurkaev sel juhul likvideeritakse. Planeeringu põhijoonise kohaselt asub olemasoleva puurkaevu hooldusalas olemasolev kogumismahuti reoveetrass ning samuti on sinna planeeritud omapuhasti ja vastav trass. Planeeringulahendusest ei selgu, kas olemasolev kogumismahuti säilitatakse või likvideeritakse. Detailplaneeringu ptk 3 (lk 8) kohaselt olemasolevad hooned säilitatakse ja vajadusel laiendatakse. Seega esineb vastuolu õigusaktide ja planeeringulahenduse vahel;
4. Angervaksa maaüksus asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Seega võib seal immutada heitvett, mis on vähemalt mehaaniliselt puhastatud (septik) kuni 5 m³ ööpäevas. Detailplaneeringus ei ole täpsustatud, millist omapuhasti tüüpi kasutatakse.
5. planeeritavast lahendusest peab selguma, kas olemasolevad ebaseaduslikud ehitised säilitatakse või likvideeritakse, kas nende asukohta muudetakse ja mida tähendab nende laiendamine, ümberehitamine. Seda infot on Keskkonnaametil muuhulgas vaja ranna

ehituskeeluvööndi vähendamist kaaludes. Välja võiks olla toodud ka kavandatud elamu ligikaudne ehitusalune pind.

Keskkonnaamet märgib lisaks, 29.03.2021 kirjas nr 6-5/21/4280-2 on selgitatud, et detailplaneering peaks käsitlema ka üleujutustega seonduvaid riske. Seda planeeringus aga ei käsitleta. Kuivõrd PlanS § 126 seda ei nõua, on see oluline aspekt ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumisel. Tegevused toimuvad osaliselt üleujutuslalal.

Lisaks märgib Keskkonnaamet, et ehituskeeluvööndi vähendamine on erandlik otsus ja võimalik vaid juhul, kui see on tulenevalt ranna kaitse eesmärkidest põhjendatud. LKS § 40 lg 1 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine (LKS § 34). Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lg 3). Seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise osas saab Keskkonnaamet anda pärast detailplaneeringu vastu võtmist (LKS § 40 lg 4 p 2) ning vastava motiveeritud taotluse esitamist Keskkonnaametile.

Käesolevaga ei ole Keskkonnaamet kohapealset paikvaatlust teostanud ning allpool antav esmane seisukoht on kujundatud kättesaadavate materjalide ja andmete alusel. Ajalooliselt on Angervaksa maaüksus olnud hoonestatud, seal on olnud telliskivi tööstus (ahi ja abihooned), kuid teadaolevalt elamuhoonestust seal asunud ei ole. Ajalooliselt riigimaanteest merepoole talukohti rajatud ei ole (mereäärsed talukohad jäävad kaugemale kui 500 m). Seega tegevus ei pruugi olla kooskõlas rannale omase asustuse suunamise aspektist tulenevalt. Hoonestus on rajatud läheduses asuvale Pätsu maaüksusele (40301:003:0442) alal kehtiva Harjaka detailplaneeringu alusel ca 2010. a, kuivõrd hoonestus asub ranna ehituskeeluvööndis. Väljastatud ehitusload võisid olla LKS-iga vastuolus.

Angervaksa maaüksusel olnud tööstuse ehitiste hinnanguline ehitusalune pind on kindlasti üle 500 m² vastavalt koostatud uurimusele („Uurimus Saaremaal, endises Karja kihelkonnas asunud Laugu mõisa tellisetööstuse kohta“, koostas Madis Nõmm, 2020). Keskkonnaamet nõustub, et alal on olnud telliste tootmisega seotud tööstus. Samas on see tegutsemise lõpetanud rohkem kui 100 a tagasi ja sellest tulenevalt on ala valdavalt kaetud looduskooslustega, välja arvatud ulatuses, kus on ebaseaduslikud ehitised. Ehituskeeluvööndi vähendamisel hindab Keskkonnaamet ehitistele eelnenud aega. Detailplaneering kõrghaljastuse raadamise (raie) ulatust ei määra, samuti ei ole hetkel teada hoonete paigutus. Seega võib kõrghaljastuse raie olla vajalik (lubatud) kogu hoonetuslalal. Keskkonnaamet hindab seda aspekti paikvaatlusel. Võib eeldada, et tegevus mõjutab rannikule omaseid looduskoosluseid negatiivselt.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Hänni

juhtivspetsialist

looduskasutuse osakond

Allar Liiv 5770 2448 allar.liiv@keskkonnaamet.ee

Kai Ginter 5699 4373 kai.ginter@keskkonnaamet.ee