



KESKKONNAAMET

Kätlin Kallas
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 21.11.2023 nr 5-2/6245-1

Meie 27.11.2023 nr 6-2/23/7923-5

Oitme küla Juhani detailplaneeringu kooskõlastamine

Austatud Kätlin Kallas

Tulenevalt planeerimisseaduse § 133 lõikest 1 esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Oitme küla Juhani detailplaneeringu¹, kuna planeeringuala asub osaliselt Väinamere hoiualal ja ranna ehituskeeluvööndis ning planeeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist.

Planeeringuala suurus on 5,7 ha ja see hõlmab Saaremaa vallas Oitme külas asuvat Juhani kinnistut (katastritunnus 40302:001:0007) ning juurdepääsu tee osas Ranna-Jaani (katastritunnus 40302:001:0605), Lambi (katastritunnus 71401:001:2243), Hotelli (katastritunnus 40302:001:0356) ja Väike-Liiva (katastritunnus 40302:001:0363) kinnistuid. Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse planeerimine elamu, abihoonete ja paadisilla ehitamiseks, juurdepääsutee rajamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine. Planeeringuga on kavandatud ligikaudu 0,8 ha suuruse hoonestusala määramine, kuhu on lubatud viie ehitusloakohustusliku hoone (üks elamu ja neli abihoonet) ehitamine ning kuni kahe 0-60 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehoone/rajatise ehitamine, kuid kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) maksimaalne ehitisealune pind võib olla kokku 400 m². Keelatud on hoonete püstitamine väljapoole hoonestusala.

Juhani kinnistu asub osaliselt (ligikaudu 2,26 ha ulatuses) Väinamere hoiualal², mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodusala ja Väinamere linnualana. Teised planeeringuga hõlmatud kinnistud asuvad väljaspool hoiuala.

Väinamere hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide ning II lisas märgitud liikide elupaikade kaitse, samuti Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse.

Hoiualade kaitsekord tuleneb looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) §-dest 14, 32 ja 33. *LKS* § 4 lg 3 kohaselt on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused.

¹ KOMPRO OÜ töö nr T – 2467, 17.11.2023 „Saaremaa vald, Oitme küla, Juhani detailplaneering“

² Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määrus nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“

Hoiualal ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti³) nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut⁴.

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 seisundi⁵. 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 soodus⁶.

Detailplaneeringuala hoiualale jäävas osas on valdavas ulatuses inventeeritud elupaigatüübid rannaniidud (1630*), kadastikud (5130) ja lood (6280*), mis kuuluvad hoiuala ja loodusala kaitse-eesmärkide hulka.

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala jääb osaliselt (0,2 ha ulatuses) Väinamere hoiualale, kuid paikneb väljaspool kaitstavate elupaigatüüpide levikuala. Keskkonnaamet asus 22.04.2022 kirjas nr 6-2/22/5776-2 seisukohale, et ehitamine sellele alale ei ole vastuolus hoiuala ja loodusala kaitse-eesmärkidega, kuna see ala ei vasta kaitstavate elupaigatüüpide kriteeriumitele. Tegemist on madala ja märja lehtpuudega kaetud lodualaga, mis on tõenäoliselt ajalooliselt olnud lage ning osa ajaloolise talu õuealast.

Planeeringuala asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. Seejuures jääb peaaegu kogu kavandatav hoonestusala ranna ehituskeeluvööndisse ning planeeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist.

Ranna ehituskeeluvööndisse on detailplaneeringuga kavandatud liitumiskilbi, maakaabelliini, reoveepuhasti ja paadisilla rajamine. LKS kohaselt ei laiene ehituskeeld ehituskeeluvööndis maakaabelliinile⁷ ja kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele⁸. Lautrit ja paadisilda tohib rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega⁹.

Tutvunud esitatud materjalidega, ei ole Keskkonnaametil täiendavaid märkuseid.

Keskkonnaamet kooskõlastab planeerimisseaduse § 133 lg 1 ja looduskaitseaduse § 14 lg 1 p 5 alusel Oitme küla Juhani detailplaneeringu.

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus toimub LKS § 40 lg 4 alusel planeerimisseaduse kohaselt pärast planeeringu vastuvõtmist. Seega ei saa Keskkonnaamet LKS-st lähtudes anda planeeringu kooskõlastamise protsessis ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekut või keelduda nõusoleku andmisest enne planeeringu vastuvõtmist. Lõpliku seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele annab Keskkonnaamet siis, kui detailplaneering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus on Keskkonnaametile esitanud põhjendatud taotluse.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtub Keskkonnaamet LKS § 40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse LKS §-s 34 nimetatud ranna ja kalda kaitse-eesmärke ning lähtutakse taimestikust,

³ LKS § 21 lg 1

⁴ LKS § 14 lg 1 p 5

⁵ LKS § 32 lg 2

⁶ LKS § 3 lg 1

⁷ LKS § 38 lg 4 p 8

⁸ LKS § 38 lg 5 p 8

⁹ LKS § 38 lg 6

reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi piirangu eesmärk on vältida ehitustegevust veekogude rannal ja kaldal. Ehituskeeluvööndi vähendamist võib lubada vaid siis, kui ehituskeeluvööndis on võimalik ehitada ranna ja kalda kaitse-eesmärke kahjustamata – ehitamist ei kavandata taimekooslustel, alal on juba seaduslikul alusel ehitatud ehitised, puudub vajadus reljeefi ja kõlvikute muutmiseks, puudub vajadus täiendavate juurdepääsuteede, parklate ja tehnovõrkude ehitamiseks, ehitiste lisandumisel ei muutu olemasolev maastikupilt, välistatud on inimtegevusest põhjustatud reostuse kandumine pinna- ja põhjavette, tagatud on avalikkuse juurdepääs veekogule ja vaba liikumine kallasrajal jm. **Lähtuvalt ranna ja kalda kaitse eesmärkidest võib Keskkonnaamet keelduda ehituskeeluvööndi vähendamisest vaatamata asjaolule, et detailplaneering on varem kooskõlastatud.**

Ehituskeeluvööndi vähendamise üle otsustamine on pikk ja kaalutlemist nõudev protsess, mis nõuab mitmete erinevate asjaolude uurimist. Eeltoodust tulenevalt saab Keskkonnaamet oma lõpliku ja siduva seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise osas esitada pärast planeeringu vastuvõtmist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaili Viilma

juhataja

looduskasutuse osakond

Meeli Kesküla 5345 4246

meeli.keskula@keskkonnaamet.ee