



Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 18.12.2023 nr 5-2/6851-1

Meie 23.01.2024 nr 6-2/23/25222-2

Ettepanekud Ranniku detailplaneeringu eskiislahenduse kohta

Teavitasite Keskkonnaametit¹ planeerimisseaduse § 142 lg 2 ja § 82 lg 4 alusel Ranniku detailplaneeringu eskiislahenduse avalikust väljapanekust. Kaaskirja kohaselt saab detailplaneeringu avaliku väljapaneku materjalidega tutvuda ja detailplaneeringu lahenduse kohta arvamust avaldada ajavahemikul 04.01.2024 – 02.02.2024. Ranniku detailplaneering algatati Saaremaa Vallavolikogu 25.05.2023 otsusega nr 1-3/48.

Planeeringuala suurusega ca 3,6 ha asub Saaremaa vallas Pahapilli külas ja hõlmab osaliselt Ranniku kinnistut² ning juurdepääsutee osas ka Tänava kinnistut³. Planeeringuala ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Sellest tulenevalt ei ole nõutav planeeringu kooskõlastamine Keskkonnaametiga looduskaitseaduse (LKS) § 14 lg 1 p 5 alusel. Planeeringualale jäävad II kaitsekategooria liigi rand-ogaputk (*Eryngium maritimum*) ja III kaitsekategooria liigi rand-seahernes (*Lathyrus japonicus subsp. maritimus*) leiukohad. Kaitsealuste liikide leiukoht on kantud planeeringu põhijoonisele ja sellele alale tegevusi ei ole kavandatud. Planeeringuala jääb kogu ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse, kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud (LKS § 38 lg 3).

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse seadmine elamu/suvila ehitamiseks ja katastritunnuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks. Planeeringuga määratakse Ranniku kinnistule kaks hoonestusalala. Seejuures hoonestusalale nr 1 on lubatud ehitada üksikelamu/suvila ja soovi korral kolm kõrvalhoonet. Lisaks kavandatud ehitusloa (ehitusteateise) kohustuslikele hoonetele on lubatud rajada kaks 0 – 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m väikehoonet/rajatist (puukuur, väliköök, mängumaja vms). Hoonestusalal nr 1 on kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) lubatud maksimaalne ehitisealune pind kokku 400 m². Hoonestusalal nr 2 on lubatud ühe hoone ehitamine (pukktuuliku taastamine) ehitisealuse pinnaga kuni 25 m². Detailplaneeringuga taotletakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamist hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses.

Ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus toimub LKS § 40 lg 4 alusel planeerimisseaduse kohaselt pärast planeeringu vastuvõtmist. Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtub Keskkonnaamet LKS § 40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse LKS §-s 34

¹ Kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 18.12.2023 nr 6-2/23/25222 all

² Katastritunnus 48301:006:0456

³ Katastritunnus 48301:006:0208

nimetatud ranna ja kalda kaitse-eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest.

Keskkonnaamet saab anda lõpliku seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele siis, kui detailplaneering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus on Keskkonnaametile esitanud põhjendatud taotluse. Siiski juhime tähelepanu, et LKS-ga kehtestatud 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 varasemalt kooskõlastatud.

Keskkonnaamet on avalikustatud materjalidega tutvunud ning esitab omapoolsed märkused ja kommentaarid detailplaneeringu eskiislahendusele:

1. Palume detailplaneeringu seletuskirjas ja/või joonisel kajastada ka hoonestusalade pindalad ning taotletava ehituskeeluvööndi vähenduse (hoonestusalad + juurdepääsutee) pindala.
2. Detailplaneeringu kohaselt on keelatud hoonete püstitamine väljapoole hoonestusala. Ehitisregistrisse on Ranniku kinnistul kantud kolm hoonet – pukktuulik, suvila ja maakelder. Seejuures pukktuuliku ja maakeldri asukohad jäävad kavandatavatele hoonestusaladele, kuid ehitisregistrisse kantud suvila (tegelikult on tegemist dotiga) jääb väljapoole hoonestusalasid. Lisaks on kinnistul iglusaun, mis on planeeringus märgitud likvideeritava ehitisena. Planeeringus puudub info, millised on plaanid ehitisregistrisse kantud suvila/doti osas. Palume planeeringus käsitleda ka seda ehitist. Kui dott säilitatakse praegusel kujul, siis palume vastav info planeeringusse lisada ja teha ka ehitisregistris vastavad parandused (doti puhul ei ole tegemist hoonega, vaid rajatisega ning seda ei saa kajastada ehitisregistris olemasoleva hoonena, mille peamine kasutusotstarve on suvila, aiamaja).
3. Detailplaneeringu seletuskirjas ptk-s 4.8. on käsitletud planeeringu mõjusid ranna kaitse eesmärkidele, sh looduskooslustele. Juhime tähelepanu, et randade ja kallaste kasutamise piirangud ei ole kehtestatud üksnes kaitsealuste alade ja liikide kaitseks. Ranna- ja kaldaalad on ökoloogilises mõttes ökotonid – piirialad, kus kohtuvad erinevad keskkonnad. Sellised alad on eriti olulised bioloogilise mitmekesisuse seisukohast, kuna lühikesel ruumigradiendil märkimisväärselt muutuvad keskkonnatingimused loovad sobiva elupaiga väga erinevatele liikidele. Ranna- ja kaldaalade eripärane keskkond on koduks paljudele spetsiifilistele liikidele, mida muudes elupaigatüüpides ei pruugi leida. Sellest tuleneb ka vajadus randu ja kaldaid kaitsta. Lisaks rannale ja kaldale spetsiifilistele kooslustele laienevad looduskaitseaduses seatud ranna ja kalda kaitse kitsendused ka muudele rannal esinevatele ja seeläbi rannale iseloomulikele looduslikele kooslustele. Ranna- ja kaldakaitsevööndid on kehtestatud mitte ainult kaitsealuste, vaid kõikide seal elavate liikide ja looduslike elupaikade kaitseks. Ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine⁴. Detailplaneeringuga on kavandatud valdava osa kinnistul asuva metsamaa ulatuses hoonestusala, kus seletuskirja ptk 4.5. kohaselt on lubatud raied hoonete ja tehnosüsteemide ning teede

⁴ LKS § 37 lg 2

tarbeks, õueala kujundamine ning uusistutuse rajamine. Keskkonnaameti hinnangul ei taga planeeringulahendus looduskoosluste, sh piiranguvööndi metsa kaitse eesmärgi täitmist.

4. Detailplaneeringu seletuskirja ptk 5.3. kohaselt on lisaks kinnisele kogumismahutile lubatud septikust või biopuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine. Samas pole planeeringu joonisel septikut/biopuhastit ja imbsüsteemi kajastatud ning seetõttu ei ole selge, kas see mahub ära planeeritavale hoonestusalale selliselt, et on tagatud veeseaduse § 127 lg 1 nõuete täitmine. Ehituskeeluvööndisse on lubatud tehnoajatisi ehitada ainult siis, kui need on sinna ette nähtud kehtestatud planeeringuga⁵. Palume kajastada septiku/biopuhasti ja imbväljaku asukoht ka planeeringu joonisel. Samuti tuleb planeeringu joonisel vajadusel kajastada maaküttekontuuri asukoht (juhul kui seda kavandatakse ehituskeeluvööndisse).

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Ester Pindmaa

peaspetsialist juhataja ülesannetes

keskkonnakorralduse büroo

Elviira Vanatare 511 9817 (keskkonnakorraldus)

elviira.vanatare@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 5345 4246 (looduskasutus)

meeli.keskula@keskkonnaamet.ee

⁵ LKS § 38 lg 5 p 8