



Keskkonnaamet
Roheline 64
80010, Pärnu
info@keskkonnaamet.ee

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

Meie 05.03.2024 nr 5-2/6851-8

Vastuskiri Ranniku detailplaneeringu eskiislahenduse ettepanekutele

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) ettepanekud (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 24.01.2024 nr 5-2/6851-6) seoses Pahapilli külas Ranniku detailplaneeringuga. Täiendatud detailplaneeringu eelnõu on kaasas käesoleva kirja lisana. Alljärgnevalt toome välja Teiepoolsed ettepanekud ja vastused nendele:

1. *Palume detailplaneeringu seletuskirjas ja/või joonisel kajastada ka hoonestusalade pindalad ning taotletava ehituskeeluvööndi vähenduse (hoonestusalad + juurdepääsutee) pindala.*

Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja ptk 4.2 ja ptk 4.7 on pindalade osas täiendatud.

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 dzotiga) jääb väljapoole hoonestusalasid. Lisaks on kinnistul iglusaun, mis on planeeringus märgitud likvideeritava ehitisena. Planeeringus puudub info, millised on plaanid ehitisregistrisse kantud suvila/dzoti osas. Palume planeeringus käsitleda ka seda ehitist. Kui dzott säilitatakse praegusel kujul, siis palume vastav info planeeringusse lisada ja teha ka ehitisregistris vastavad parandused (dzoti puhul ei ole tegemist hoonega, vaid rajatisega ning seda ei saa kajastada ehitisregistris olemasoleva hoonena, mille peamine kasutusotstarve on suvila, aiamaja).*

Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja ptk 3.2 on täiendatud iglusauna teiselaldamise (aprill-mai 2024) ja kuulipilduja dzoti kirjelduste osas.

Ehitisregistris on teostatud muudatused: ehitisregistrisse on kantud ajalooline ehitis (varasemalt suvila, kasutusotstarve muudetud 25.02.2024), mis säilitatakse olemasolevalt. Dzoti osas ehitustegevust ei kavandata.

Täpsustavalt toome välja, et dzott on olemasolev ehitis, tõenäoline ehitusaeg 1941. a. Ehitusseadustiku § 3 lõike 2 kohaselt on hoone väliskeskonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Kuna antud ehitis vastab hoone tunnustele eelpooltoodud paragrahvi mõistes, käsitletakse antud ehitist hoonena, olenemata sellest, et avatäited praegusel hetkel puuduvad, kuna avatäidete puudumine ei ole üks osa hoone tunnuste puudumisest.

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 leiduda. Sellest tuleneb ka vajadus randu ja kaldaid kaitsta. Lisaks rannale ja kaldale spetsiifilistele kooslustele laienevad looduskaitseeaduses 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 säilitamine. Detailplaneeringuga on kavandatud valdava osa kinnistul asuva metsamaa ulatuses hoonestusala, kus seletuskirja ptk 4.5 kohaselt on lubatud raied hoonete ja tehnosüsteemide ning teede tarbeks, õueala kujundamine ning uusistutuse rajamine. Keskkonnaameti hinnangul ei taga planeeringulahendus looduskoosluste, sh piiranguvööndi metsa kaitse eesmärgi täitmist.

Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja ptk 4.5 on täiendatud. Hoonestusala valikul on lähtutud arvestades väljakujunenud ehitusjoont ja asustust.

Hoonestusala asukoha kaalumisel saab lisaks välja tuua, et hoonete ja tehnosüsteemide paigutamisel tuleb eelistada olemasolevaid kõrgemaid lagendikke ning kujundada looduslik õueala; hoonestusalal on lubatud raied hoonete ja tehnosüsteemide ning teede tarbeks; säilitada tuleb normaalselt arenenud võraga ja tervislikult heas seisukorras olevad puud, mis ei jää planeeritud hoonete ega teede alla; raiete plaan täpsustada iga hoone projektis eraldi, mille käigus märgitakse säilitamist vajavad puud või puudegrupid, lähtudes hoone kujust ja täpsest paigutusest krundil; keelatud on lageraie ja põhjendamatult olemasoleva puistu ja alustaimestiku kahjustamine.“ Võttes arvesse eelpool nimetatut, ei ole hoonestusala asukohta muudetud.

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 tehnorajatise ehitada ainult siis, kui need on sinna ette nähtud kehtestatud planeeringuga. Palume kajastada septiku/biopuhasti ja imbväljaku asukoht ka planeeringu joonisel. Samuti tuleb planeeringu joonisel vajadusel kajastada maaküttekontuuri asukoht (juhul kui seda kavandatakse ehituskeeluvööndisse).*

Detailplaneeringu eelnõu seletuskirja ptk 5.5 ja põhijoonist on täiendatud.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Lisad:

1. 2507_PahapilliRanniku_DP_sel_040324
2. 2507_DP1_PahapilliRanniku_asukohaskeem
3. 2507_DP2_PahapilliRanniku_tugiplaan_130224
4. 2507_DP3_PahapilliRanniku_pohijoonis_130224
5. 2507_DP4_PahapilliRanniku_Yldplaneeringu-muutmine

Liina Järveots, 514 1686

liina.jarveots@saaremaavald.ee