

## ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud: 01.04.2024

Juurdepääsupiirang kehtib kuni: 31.03.2029

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 8

Teabevaldaja: Keskkonnaamet

Kätlin Kallas  
Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavald.ee

Teie 06.03.2024 nr 5-2/1311-1

Meie 01.04.2024 nr 6-2/24/4436-2

### **Pahapilli küla Ranniku detailplaneeringu kooskõlastamine**

Austatud Kätlin Kallas

Tulenevalt planeerimisseaduse § 133 lõikest 1 esitasite Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Pahapilli küla Ranniku detailplaneeringu<sup>1</sup>, kuna planeeringuala asub ranna ehituskeeluvööndis ning planeeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist.

Planeeringuala suurus on 3,6 ha ja see hõlmab Saaremaa vallas Pahapilli külas asuvat Ranniku kinnistut (katastritunnus 48301:006:0456) ja osaliselt juurdepääsutee osas ka Tänava kinnistut (katastritunnus 48301:006:0208). Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu/suvila ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses.

Planeeringuga määratakse Ranniku kinnistule kaks hoonestusala. Seejuures hoonestusalale nr 1 on lubatud ehitada üksikelamu/suvila ja soovi korral kolm kõrvalhoonet. Lisaks kavandatud ehitusloa(-teatise) kohustuslikele hoonetele on lubatud rajada kaks 0-20 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Hoonestusalal nr 2 on lubatud ühe hoone ehitamine (pukktuuliku taastamine) ehitisealuse pinnaga kuni 25 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala ei asu ühelgi kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Planeeringualale jäävad *peidetud*

elupaigad. Kaitsealuste

liikide leiukoht on kantud planeeringu põhijoonisele ja sellele alale tegevusi ei ole kavandatud.

Planeeringuala jääb kogu ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndisse, kus looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 3 kohaselt on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Detailplaneeringuga taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses (pindala kokku 4032 m<sup>2</sup>).

Ranna ehituskeeluvööndisse on detailplaneeringuga kavandatud imbväljaku ja maaküttekollektori rajamine. Lisaks jääb ehituskeeluvööndisse olemasolev ajalooline ehitis<sup>2</sup> (dott), mis säilitatakse praegusel kujul. LKS kohaselt ei laiene ehituskeeld ehituskeeluvööndis kehtestatud detailplaneeringuga või kehtestatud üldplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> KOMPRO OÜ töö nr DP-23-014, T – 2507, 04.03.2024 „Saaremaa vald, Pahapilli küla, Ranniku detailplaneering“

<sup>2</sup> Ehitisregistri kood 121278117

<sup>3</sup> LKS § 38 lg 5 p 8

Keskkonnaamet esitas seisukoha Ranniku detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta 26.04.2023 kirjaga nr 6-5/23/6314-2 ning ettepanekud Ranniku detailplaneeringu eskiislahenduse kohta 23.01.2024 kirjaga nr 6-2/23/25222-2.

Keskkonnaametil ei ole esitatud materjalidele täiendavaid märkusi ja **kooskõlastame planeerimisseaduse § 133 lg 1 alusel Pahapilli küla Ranniku 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 vastava 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, 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 varasemalt 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 alles pärast planeeringu vastuvõtmist.**

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Kaili Viilma  
juhataja  
looduskasutuse osakond

Meeli Kesküla 5345 4246  
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee