



Meeli Kesküla
Keskkonnaamet
Roheline 64
80010, Pärnu
info@keskkonnaamet.ee

Teie 08.10.2025 nr 6-2/25/8040-7

Meie 16.10.2025 nr 5-2/4963-3

Vastus arvamusele

Keskkonnaamet esitas Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 08.10.2025 nr 5-2/4963-2) seoses Orissaare alevikus Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringuga.

Toote oma arvamuses välja järgneva (*kaldkirjas*).

Alal kehtib Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneering (ÜP). ÜP joonisel ei ole korduvalt üleujutatava ala piiri märgitud. ÜP seletuskirja p 7.2. on toodud: „Lähtuvalt kehtiva looduskaitseaduse § 35 lõige 4-st koosnevad korduva üleujutusega aladel ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja 200 m laiusest vööndist“ ja „Üldplaneeringuga ei määrata korduva üleujutusega alasid Orissaare alevikus ja vastavalt looduskaitseadusele on ehituskeeluvöönd Orissaare alevikus kogu ranna ulatuses 50 m“.

KeA selgitas oma 22.04.2024 (kiri nr 6-5/24/6436-2) kirjas: „Kuna Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringuga ei ole määratud korduva üleujutusega alasid, siis tuleb planeeringualal arvestada 50 m laiust ehituskeeluvööndi ulatust korduvalt üleujutatud ala piirist, milleks antud piirkonnas on üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest“. Oleme kuni 11.07.2025 viidanud 22.04.2024 kirjale nr 6-5/24/6436-2. KeA ei ole EKV ulatusega seondult seisukohta muutnud. KeA kooskõlastas 12.07.2025 ekslikult DP vale EKV ulatusega. KeA arvestab planeeringualal EKV ulatust 1 m kaldajoone kõrgusväärtusest. Ühtlasi on Saaremaa valla enda rakenduste kaardil arvestatud EKV ulatus 1 m kõrgusjoonest.

Alustuseks toome välja, et vallavalitsus on Keskkonnaameti esitatud samasisulisele seisukohale (Teie 22.04.2024 kiri nr 6-5/24/6436-2) juba vastanud (15.05.2024 kirjaga nr 5-2/2811-1). Juhime ka tähelepanu sellele, et Keskkonnaamet oma 28.05.2024 kirjas nr 6-5/24/6436-4 keskkonnamõju strateegilise eelhinnangu kohta ega 03.06.2025 kirjas nr 6-2/25/8040-2 avalikul väljapanekul olnud lahenduse kohta ei ole ranna ehituskeeluvööndi käsitlese osas märkust esitanud, millest vallavalitus võis järeldada, et vallavalitsuse ranna ehituskeeluvööndi ulatuse käsitus oli korrektne. Samuti on Keskkonnaamet sellise lahenduse 12.07.2025 kirjaga nr 6-2/25/8040-5 kooskõlastanud, seega on vallavalitsusel õiguspärase eeldus, et detailplaneeringu lahendus vastab kehtivatele õigusaktidele.

Saaremaa Vallavalitsus jääb enda seisukoha juurde, et Orissaare aleviku Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringus käsitletud ranna ehituskeeluvööndi ulatus on korrektne.

Selgitame Teile veelkord, et Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) peatükis 7.2. on selgelt välja toodud: „Lähtuvalt kehtiva looduskaitseaduse § 35 lõige 4-st koosnevad korduva üleujutusega aladel ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja 200 m laiusest vööndist. Veekaitsevöönd koosneb üleujutatavast alast ja 20 m laiusest vööndist. Looduskaitseaduse § 35 lõige 3¹ kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Töö „Läänemere Läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveeala piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi koostamine” raames selgitati välja ajuvee piirid Saaremaa rannikul. Vastavalt uurimustööle asub käesoleval planeeringualal ajuvee ala Illiku laiul. Orissaare ÜP koostamise töörühm kaalus korduva üleujutusega ala määramist Illiku laiul, kuid loobus, kuna antud ala on tehnogeenselt tõstetud ja seal ei esine reaalselt üleujutuse ohtu. Üldplaneeringuga ei määrata korduva üleujutusega alasid Orissaare alevikus ja vastavalt looduskaitseadusele on ehituskeeluvöönd Orissaare alevikus kogu ranna ulatuses 50 m.“

Seega oleme seisukohal, et üldplaneeringuga on sätestatud, et sellel alal korduva üleujutusega ala ei määrata, kuna seal ei ole üleujutuse ohtu ning ranna ehituskeeluvööndi ulatus Orissaare alevikus on 50 m rannajoonest. Antud üldplaneering on koostatud arvestades 2007. a kehtima hakanud looduskaitseaduse § 35 lõiget 3¹ ning üldplaneeringu lahenduse koostamisel on selgelt välja toodud kaalutlus, miks Orissaare alevikus korduvalt üleujutatavat ala ei määrata.

Märgukirjale ja selgitustaotlusele vastamise ning kollektiivse pöördumise esitamise seaduse § 3 kohaselt annab kohaliku omavalitsuse üksuse asutus selgitusi enda väljatöötatud õigusaktide, nende eelnõude ja asutuse tegevuse aluseks olevate õigusaktide ning asutuse pädevuse ja õigusloome tegevuse kohta. Seega tõlgendab Saaremaa vallas kehtivaid õigusakte, mida kehtiv üldplaneering on, kohalik omavalitsus, mitte Keskkonnaamet.

Keskkonnaameti kooskõlastus on vallale olnud siduv ja vallavalitsus on järgnevad menetlustoimingud (sh detailplaneeringu 28.08.2025 otsusega nr 1-3/47 vastu võtnud, millega kinnitatakse, et detailplaneering vastab õigusaktidele) teinud eelkõige lähtuvalt saadud kooskõlastusest. Lähtudes eeltoodust on vallavalitsus seisukohal, et kooskõlastuse tagasivõtmine Keskkonnaameti poolt ei ole õigustatud, kuna vallavalitsuse hinnangul on looduskaitseaduse kohaselt ehituskeeluvöönd Orissaare alevikus kogu ranna ulatuses 50 m ning seega Ranna pst 23 ja 25 detailplaneeringus korrektselt käsitletud ning lisaks ei ole üldplaneeringu tõlgendamine Keskkonnaameti pädevuses.

Peame oluliseks märkida ka, et Saaremaa valla planeeringute rakenduste kaardil on kajastatud automaatselt Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse kitsendusi, arvestamata seejuures üldplaneeringutes käsitletud ehituskeeluvööndi ulatust ega vähendamisi. Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardirakenduse on informatiivne.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Liina Järveots, 514 1686

liina.jarveots@saaremaavald.ee