



KESKKONNAAMET

Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 04.07.2024 nr 5-2/3809-1

Meie 17.07.2024 nr 6-5/24/14348-2

Seisukoht Ohaka tee 2, Sõrve mnt 70 ja Teeääre detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

Esitasite Keskkonnaametile¹ keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lg 6 ja planeerimisseaduse (PlanS) § 81 lg 2 alusel seisukoha andmiseks Saaremaa Vallavolikogu otsuse eelnõu „Mändjala külas Ohaka tee 2 ja Nasva alevikus Sõrve mnt 70 ja Teeääre katastriüksustel detailplaneeringu algatamine“, mis sisaldab muuhulgas keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) eelhinnangut.

Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala kruntideks jaotamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks ning üldplaneeringu muutmise ettepaneku tegemine elektrituulikute kaitsevööndi vähendamiseks. Planeeringuala hõlmab Saaremaa vallas Mändjala külas Ohaka tee 2 kinnistut² ning Nasva alevikus Sõrve mnt 70 ja Teeääre kinnistuid³. Eesti looduse infosüsteemi (EELIS, Keskkonnaagentuur) andmetel ei asu tegevustega hõlmatud ala kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis, projekteeritaval kaitseobjektil ning tegevustega hõlmatud alale ei ole registreeritud kaitsealuste liikide kasvukohti ega elupaiku.

Keskkonnaamet tutvus esitatud otsuse eelnõu ja selle lisadega ning on seisukohal⁴, et menetletava Ranna pst kinnistu detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2² mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringu menetluse käigus PlanS § 126 lg-s 1 määratud ülesannete täitmisel. Tutvunud esitatud materjalidega peab Keskkonnaamet vajalikuks nende täiendamist järgnevalt esitatud märkuste alusel.

Planeeringuala on hoonestamata ning jääb alale, kus kehtib Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneering⁵. Hajaasustusalana maakatastriseaduse tähenduses on ühisplaneeringualal määratletud haljasmaa juhtfunktsiooniga alad. Detailplaneeringuala jääb üldplaneeringu kohaselt kogu ulatuses haljasmaa juhtfunktsiooniga alale, seega hajaasustuspiirkonda.

¹ Kiri on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 04.07.2024 nr 6-5/24/14348 all

² Katastritunnus 71401:001:3425

³ Katastritunnused vastavalt 71401:001:0853 ja 71401:001:0852

⁴ Seisukoht on antud Keskkonnaameti pädevusse jäävas osas

⁵ Kehtestatud Kuressaare Linnavolikogu 26.01.2012 otsusega nr 1 ja Kaarma Vallavolikogu 25.01.2012 määrusega nr 1

Looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel ranna ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest⁶. Seega on korduva üleujutusega ala piiri määramine üldplaneeringu ülesanne.

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringus ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri ja seda on öeldud ka üldplaneeringu seletuskirjas ptk 4.4.1. Üldplaneeringus on kajastatud ajuvee ulatus, mille seletuskirjas esitatud tähendus samastub suuresti kehtiva LKS korduvalt üleujutatava ala tähendusega (seletuskirjas lk 69: „*Ajuveealal eeldatakse juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitisele. Ajuvesi on tugevate, kestvalt ühesuunaliste tuulte või tormiga mere või suure järve rannikule kanduv tavapärasest suurem veemass. Ajuvesi võib põhjustada üleujutusi ka jõgede suudmealades, pannes vee suudmelõigul lühikeseks ajaks isegi tagurpidi voolama.*“). Samas on üldplaneeringu seletuskirjas välja toodud, et: „*Pole ratsionaalset vajadust ajuveeala tõlgendada kui korduva üleujutusega ala ning meelevaldselt liita ehitamise keelamiseks meetreid*“⁶. Seega on üldplaneeringus asutud seisukohale, et seal kirjeldatud ja joonistel kajastatud ajuveeala puhul ei ole tegemist korduva üleujutusega alaga LKS § 35 lg 3¹ tähenduses.

Üldplaneeringus on ajuveeala määratud vähemalt 1 m kõrgusjooneni, kuid võib ulatuda kaugemale maismaale. LKS kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja sellele liidetavast vööndi laiusest. Üldplaneeringus toodud käsitlus (ptk 4.4.1 „*Üldplaneeringu koostamisel määratleti ehituskeeluvöönd rannaalal, kasutades ajuveeala (AVA) mõistet – mis üldjoontes ühtib korduva üleujutusega ala mõistega – järgmiselt: kus ajuveeala on 200 m laiusest ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir; kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune*“.) võtab neid alasid kattuvatena, mis on vastuolus seaduse mõttega. Kliimaministerium kui LKS väljatöötaja on korduva üleujutusega ala ja ehituskeeluvööndi liidetavust selgitanud nt oma 24.01.2024 kirjas nr 1-17/23/6088-2: „*LKS § 35 lõike 4 tõlgendamisel tuleb lisaks grammatilisele tõlgendamisele kasutada ka ajaloolist ja teleoloogilist tõlgendusviisi, ning lähtuda Riigikohtu antud põhimõttest, et seadust ei tohi tõlgendada viisil, mis muudaks seaduse või selle sätte mõttetuks. LKS § 35 lõike 4 grammatilisel tõlgendamisel selliselt, et vööndid sisalduvad üleujutatavas alas, muudaks selle sisutühjaks, kuna üleujutusala piiri sätestab sama sätte lõige 31. Vööndite sisaldumisel üleujutusalas võib tekkida olukord, kus veekogu puhvertsoon katab kitsama ala kui see, kuhu üleujutus tegelikkuses ulatub. Selliselt ei ole tagatud ranna ja kalda kaitse eesmärk*“.

Kohus on ehituskeeluvööndi laiust käsitlenud liidetavana korduva üleujutusega alale muuhulgas Tallinna Ringkonnakohtu lahendis nr 3-20-1439⁷ (Jõelähtme valla üldplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus).

Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringuga ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri mererannal, seega tuleb lähtuda LKS § 35 lg-st 3¹, mille kohaselt on korduva üleujutusega ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest ning ehituskeeluvööndi laius (200 m) tuleb liita korduva üleujutusega alale.

⁶ LKS § 35 lg 3¹

⁷ <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/fail.html?id=346698673>; jõustunud Riigikohtu 19.12.2023 otsusega

Ohaka tee 2, Sõrve mnt 70 ja Teeääre katastriüksuste piirkonnas ei kattu üldplaneeringu ajuveeala 1 m kõrgusjoonega, kuid sõltumata sellest, kas ehituskeeluvööndi ulatust arvestada Maa-ameti kaardile kantud 1 m kõrgusjoonest või üldplaneeringus kajastatud ajuveeala piirist, jääb planeeringuala 200 m laiusesse ranna ehituskeeluvööndisse. Kehtiva üldplaneeringu alusel kõnealusel alal teadaolevalt ehituskeeluvööndit vähendatud ei ole.

Üldplaneeringu seletuskirjas ptk 4.4.2 „Ehituskeeluvööndi kirjeldus“ (lk 84) on kirjutatud: „*Koostatavast Puhkeranna detailplaneeringu alast (kavandatavast Puhkeranna kinnistust AT0804220027) kuni Mändjala küla ja Nasva aleviku piirini kehtestatakse ehituskeeluvöönd 200 m tavalisest veepiirist. Antud alal kohtades, kus ajuveeala piir ulatub kaugemale kui 200 m, suurendatakse ehituskeeluvööndit kuni ühisplaneeringu kaardile kantud ajuveeala piirini, v.a. Nasva aleviku piirile püstitatud tuugenitega piirneval kaldalõigul; Nasva aleviku läänepiirist Nasva jõeni kehtestatakse ehituskeeluvöönd 200 m tavalisest veepiirist seoses ranna eripära arvestava asustuse suunamisega*“. Seega ei ole üldplaneeringu kaardile kantud ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel arvestatud ka mitte üldplaneeringus toodud põhimõtete, kus ehituskeeluvöönd peaks ulatuma vähemalt ajuveeala piirini. Samas ei taotletud üldplaneeringu menetluses sellel alal ranna ehituskeeluvööndi vähendamist ning Keskkonnaamet ei ole seetõttu ka kaalunud ega andnud selleks nõusolekut. Üldplaneering on kehtestatud sellisel kujul ilma ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusolekut saamata ja on seega vastuolus kehtiva seadusega. Juhime tähelepanu, et Keskkonnaameti poolt üldplaneeringule antud kooskõlastust ei saa võrdsustada ehituskeeluvööndi vähendamisega. Planeeringu kooskõlastamine ja ehituskeeluvööndi vähendamine on eraldiseisvad menetlustoimingud. PlanS § 85 lg 3 kohaselt, kui kooskõlastamisel ei viidata vastuolule õigusaktiga või maakonnaplaneeringuga, loetakse üldplaneering kooskõlastatuks.

Arvestades eelnevat jääb detailplaneeringuala kogu ulatuses LKS kohasesse ranna ehituskeeluvööndisse. LKS § 38 lg 3 kohaselt on ranna või kalda ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Ehituskeeluvööndit on erandkorras võimalik suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.⁸ Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldkehtivale normile (ranna ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud) ning see võib toimuda vaid erandkorras ja Keskkonnaameti nõusolekul ning peab olema kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega, milleks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks peab kohalik omavalitsus esitama Keskkonnaametile taotluse ja vastuvõetud üldplaneeringu või kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu⁹.

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.

⁸ LKS § 40

⁹ LKS § 40 lg 4

Ehituskeeluvööndi vähendamise üle otsustamine on pikk ja kaalutlemist nõudev protsess, mis nõuab mitmete erinevate asjaolude uurimist. Keskkonnaamet saab oma lõpliku ja siduva seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise lubatavuse kohta esitada pärast planeeringu vastuvõtmist, kuid märgime, et detailplaneeringu algatamise eesküü näidatud hoonestusalad on kavandatud ka looduslikele kooslustele, sh metsamaale ning Keskkonnaameti hinnangul ei ole selliselt tagatud looduskoosluste, sh ranna piiranguvööndi metsa kaitse eesmärgi täitmine.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärgiks ei ole lisatud ehituskeeluvööndi vähendamist. Detailplaneeringu algatamise taotluses kirjeldatud tegevuse realiseerimine on võimalik üksnes siis kui planeeringu menetluse käigus saadakse Keskkonnaametilt nõusolek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. **Seega on vajalik detailplaneeringu eesmärkide hulka lisada ehituskeeluvööndi vähendamine.**

Kuna detailplaneeringuga kavandatakse ehitisi ranna ehituskeeluvööndisse, tuleb KSH eelhinnangus hinnata kavandatava tegevuse mõju muuhulgas ka ranna kaitse eesmärkidele. Palume KSH eelhinnangut täiendada.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Helen Manguse
juhataja
keskkonnakorralduse büroo

Elviira Vanatare 511 9817 (keskkonnakorraldus)
elviira.vanatare@keskkonnaamet.ee

Meeli Kesküla 5345 4246 (looduskasutus, ehituskeeluvöönd)
meeli.keskula@keskkonnaamet.ee