



MAA- JA RUUMIAMET

Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee
Tallinna tn 10
93819 Kuressaare linn, Saaremaa vald

Teie 14.02.2025 nr 5-2/1080-1

Meie 09.04.2025 nr 6-3/25/2656-3

Arvamus Ohaka tee 2, Sõrve mnt 70 ja Teeääre detailplaneeringu kohta ning täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramine

Saaremaa Vallavalitsus esitas Maa- ja Ruumiametile (MaRu) Ohaka tee 2, Sõrve mnt 70 ja Teeääre detailplaneeringu (edaspidi detailplaneering) eskiislahenduse täiendavate koostöötegijate ja kaasatavate määramiseks vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõikele 4.

Planeeringuala asub Mändjala külas ja Nasva alevikus, selle suurus on ca 3,9 ha ning see hõlmab Ohaka tee 2 (katastritunnus 71401:001:3425), Sõrve mnt 70 (katastritunnus 71401:001:0853) ja Teeääre (katastritunnus 71401:001:0852) katastriüksuseid. Detailplaneeringu eesmärk on planeeringuala kruntideks jaotamine ning neile ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kuressaare linna ja Kaarma valla kontaktvööndi ühisplaneeringu (kehtestatud 2012, edaspidi üldplaneering) muutmiseks, mistõttu kohaldatakse detailplaneeringule üldplaneeringu menetlust. Üldplaneeringuga on olemasolevatele tuulegeneraatoritele määratud 500 m laiune puhvertsoon, mida soovitakse vähendada.

Tutvunud esitatud materjalidega, märgib MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakond järgmist.

1. Seletuskirja peatüki 3.2 kohaselt on tegemist osaliselt üleujutusohuga alaga. Samas on toodud, et üldplaneeringu piirangute kaardi alusel planeeringualale üleujutatav ala ei ulatu. Seletuskirja peatükis 4.7 on toodud, et tegemist on üleujutusohuga liigniiske madala maaga ja peatükis 4.10 on toodud, et planeeritav ala paikneb osaliselt üleujutusohuga piirkonnas (üks kord 10 aasta jooksul veetaseme tõus 1,5 m). MaRu geoportaali üleujutusohuga alade kaardirakenduse kohaselt jääb planeeringuala osaliselt Kuressaare linna ja Nasva aleviku üleujutusohuga riskipiirkonda. Lisaks ulatub suurele osale planeeringualast üks kord 10 aasta jooksul esineda võiv üleujutus, peaaegu kogu planeeringualale ulatub üks kord 50 aasta jooksul esineda võiv üleujutus ning üks kord 100 aasta jooksul esineda võiv üleujutus hõlmab planeeringuala tervenisti. Palume kajastada üleujutusohu teemat detailplaneeringus selgemalt ja süsteemsemalt (korduva üleujutusega ala, üldplaneeringu kohane ajurveeala, üleujutusohuga riskipiirkond, üleujutusohu esinemistõenäosus jms), et seletuskirja sõnastus ei oleks vastuoluline.

Saare maakonnaplaneeringus (kehtestatud 2018, edaspidi maakonnaplaneering) on toodud,

et ennetada tuleb uute üleujutusohuga riskialade tekkimist ning vältida riskipiirkondadesse (sh teistesse üleujutusohutlikesse aladesse) objektide rajamist. Kui objekt rajatakse, tuleb arvestada üleujutusest tulenevate potentsiaalsete negatiivsete mõjudega. Teostada tuleb keskkonnamõju hindamine või eksperthinnang üleujutuse mõju ja selle vältimise meetmete välja selgitamiseks. Detailplaneeringu seletuskirja peatükis 4.10 on seatud üldisi tingimusi üleujutusohuga aladele ehitamiseks, samas hoonete esimese korruse absoluutkõrgus on detailplaneeringus antud vaid soovitusena. Palume kohalikul omavalitsusel põhjalikumalt hinnata üleujutusohuga alale ehitamise otstarbekust ja meetmeid üleujutusest tuleneda võivate riskide minimeerimiseks. Märkime, et praktikas on mitmete planeeringute puhul ehitustingimuste määramisel aluseks võetud 1% tõenäosusega esineda võivad üleujutused. Sealhulgas on praktikas heaks tavaks määrata üleujutusest ohustatud aladel eluhoone esimese korruse põrandapinna kõrgus ehitusliku tingimusena, et tagada kavandatava elukeskkonna ohutus.

2. Seletuskirja peatükis 3.2 on esitatud väljavõtte MaRu kitsenduste kaardist, mille kohaselt jääb planeeringuala ranna ehituskeeluvööndisse. Samas on peatükis selgitatud, et üldplaneeringu piirangute kaardi alusel planeeringualale ranna ehituskeeluvöönd ei ulatu. Keskkonnaamet on oma seisukohakirjas (17.07.2024 nr 6-5/24/14348-2) keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajaduse kohta muu hulgas toonud välja, et planeeringuala jääb kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndisse ja arendustegevuse elluviimine on võimalik üksnes juhul, kui planeeringu menetluse käigus saadakse Keskkonnaametilt nõusolek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Looduskaitseseaduse § 40 lõike 4 punkti 2 kohaselt esitab kohalik omavalitsus ehituskeeluvööndi vähendamiseks Keskkonnaametile üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu. Seega on ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik üksnes üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise kaudu. Saaremaa Vallavalitsus kohaldab detailplaneeringu koostamisele küll üldplaneeringu menetlust, kuid detailplaneeringu seletuskirjas ei ole ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust välja toodud ega üldplaneeringu muutmise vajadust ehituskeeluvööndi vähendamise osas põhjendatud. Palume koostöös Keskkonnaametiga selgitada välja ranna ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus ning võimalused. Märkime, et juhul kui ehituskeeluvööndit on vajalik vähendada, saab MaRu anda detailplaneeringule heakskiidu alles siis, kui Keskkonnaamet on ehituskeeluvööndi vähendamisega nõustunud.
3. Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu (kehtestatud 2018) seletuskirjale moodustab rohevõrgustiku ka mere rand piiranguvööndi ulatuses, mis on üldjuhul 200 m ja millele korduva üleujutusega randadele lisandub üleujutatava ala laius. Ka üldplaneeringu kohaselt on rohevõrgustiku koridorideks mererand piiranguvööndi ulatuses, ja kompaktselt asustatud aladel. MaRu kitsenduste kaardirakenduse alusel jääb planeeringuala tervenisti ranna piiranguvööndisse. Detailplaneeringu seletuskirja peatüki 3.3 kohaselt ei paikne planeeringuala rohevõrgustiku tuumalal. Rohevõrgustiku koridoris paiknemist detailplaneeringus ei käsitleta. Palume hinnata lahenduse vastavust rohevõrgustiku toimimise tagamiseks vajalikele tingimustele ning tagada rohevõrgustiku toimimine.
4. Seletuskirja peatüki 4.1 kohaselt soovitakse kehtivat üldplaneeringut muuta ja vähendada olemasolevate tuulikute kaitsevööndit 500 meetrilt ca 400-430 meetrile, selleks, et olemasolevasse kaitsevööndisse oleks võimalik püstitada elamuid. Selgitatud on, et mürahinnangu alusel välisõhu müra piirväärtusi liikluse müra (maantee) ja tööstusmüra (tuulikud) osas ei ületata. Palume hinnata ja selgitada, miks üldplaneeringu muutmisel ja hajaasustusega alale uute elamute kavandamisel on otstarbekas lähtuda müra piirväärtustest, kuid mitte sihtväärtustest.
5. PlanS § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Rõhutame, et

üldplaneeringu muutmine detailplaneeringuga peaks jääma erandlikuks võimaluseks, mis tagab paindlikuma võimaluse muutuvatele oludele ja vajadustele. Palume põhjalikumalt kaaluda üldplaneeringu muutmise vajadust. Lähtuvalt PlanS § 8 sätestatud elukeskkonna parandamise põhimõttest ja § 12 sätestatud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõttest palume täiendavalt hinnata ehituskeeluvööndisse, suure üleujutusohuga hajaasustatud alale, töötavate tuulikute lähedusse, roheline võrgustiku koridori ning osaliselt väärtuslikule põllumaale elamute ehitamise otstarbekust.

Vallavalitsuse kirja kohaselt tuleb detailplaneering kooskõlastada Päästeametiga, Terviseametiga ja Transpordiametiga. Menetlusse kaasatakse planeeringuala piirinaabrid ja planeeringualast üle tee olevate katastriüksuste omanikud. Lisaks kaasatakse planeeringumenetlusse vajalike tehnovõrkude valdajad AS Kuressaare veevõrk, Elektrilevi OÜ, Telia Eesti As.

Võttes aluseks PlanS § 142 lõike 4 ja arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatud, ei pea MaRu vajalikuks määrata täiendavaid kooskõlastajaid.

PlanS § 127 lõike 2 kohaselt kaasatakse detailplaneeringu koostamisse isikud, kelle õigusi võib planeering puudutada ja isikud, kes on avaldanud soovi olla selle koostamisse kaasatud. PlanS § 127 lõike 3 kohaselt võib detailplaneeringu koostamisse kaasata isiku, kelle huve võib planeering puudutada. Arvestades, et detailplaneering asub maakonnaplaneeringu kohaselt osaliselt väärtuslikul põllumajandusmaal, palume detailplaneeringu koostamisse kaasata Regionaal- ja Põllumajandusministeerium, kelle valitsemisalas on Vabariigi Valitsuse seaduse § 65¹ lõike 1 kohaselt põllumajandusmaa kaitse ja kasutamise poliitika. Arvestades, et MaRu geoportaali kohaselt jääb planeeringuala ranna ehituskeeluvööndisse ja Keskkonnaamet on oma 17.07.2024 kirjas nr 6-5/24/14348-2 kinnitanud, et ala asub ehituskeeluvööndis, palume planeeringu koostamisse kaasata Keskkonnaamet. Arvestades, et soovitakse vähendada olemasolevate töötavate tuulikute puhvertsooni, palume kaasata tuulikute omanikud.

Palume tagada, et kõik puudutatud isikud, sh kõik planeeringuala piirinaabrid ning seotud tehnovõrkude valdajad ja asjaõiguste omanikud oleksid kaasatud detailplaneeringu koostamisse ja hoida MaRu kohalike omavalitsuste planeeringute heakskiitmise osakonda kursis detailplaneeringu menetlusega ja teavitada avalikest väljapanekutest ning aruteludest.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Kati Tamtik
peadirektor

Merilin Rosenberg
58041423 merilin.rosenberg@maaru.ee