



Kati Tamtik
Maa- ja Ruumiamet
Mustamäe tee 51
10621, Tallinn
maaruum@maaruum.ee

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

Meie 13.06.2025 nr 5-2/1080-3

Vastus arvamusele

Lugupeetud Kati Tamtik

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 10.04.2025 nr 5-2/1080-2) Mändjala külas Ohaka tee 2 ja Nasva alevikus Sõrve mnt 70 ja Teeääre detailplaneeringule. Järgnevalt toodud kokkuvõtvalt kaldkirjas Teie arvamus ja seejärel vallavalitsuse vastus.

- 1. Kajastada üleujutusohu teemat detailplaneeringus selgemalt ja süsteemsemalt (korduva üleujutusega ala, üldplaneeringu kohane ajuveeala, üleujutusohuga riskipiirkond, üleujutusohu esinemistõenäosus jms), et seletuskirja sõnastus ei oleks vastuoluline. Palute põhjalikumalt hinnata üleujutusohuga alale ehitamise otstarbekust ja meetmeid üleujutusest tuleneda võivate riskide minimeerimiseks.*

Planeeringu seletuskirja täiendatakse ning üleujutusohu teemat ja meetmeid ehitamiseks kajastatakse detailplaneeringus selgemalt ja süsteemsemalt. Vallavalitsus täpsustab, et kehtiva üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist suure üleujutusohuga alaga ega korduvalt üleujutatava alaga.

- 2. Seletuskirja peatükis 3.2 on esitatud väljavõte Maa- ja Ruumiameti (MaRu) kitsenduste kaardist, mille kohaselt jääb planeeringuala ranna ehituskeeluvööndisse. Samas on peatükis selgitatud, et üldplaneeringu piirangute kaardi alusel planeeringualale ranna ehituskeeluvöönd ei ulatu. Palute koostöös Keskkonnaametiga selgitada välja ranna ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus ning võimalused.*

Selgitame, et kohalik omavalitsus on planeeringute tõlgendaja ja MaRu kitsenduste kaart on informatiivne. Keskkonnaameti 17.07.2024 kirjaga nr 6-5/24/14348-2 antud seisukoha osas on võetud vallavolikogu poolt detailplaneeringu algatamise otsusega järgmine seisukoht:

„Vallavolikogu ei nõustu Keskkonnaameti tõlgendusega ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas ühisplaneeringu alal, kuna ühisplaneering on kehtestatud looduskaitseaduse (LKS) kehtiva redaktsiooni ajal 2012. aastal (uus redaktsioon hakkas kehtima 01.04.2007). Keskkonnaamet on ühisplaneeringu kooskõlastanud ning 30.12.2011 kirjaga nr HLS 14-9/11/17065-4 on andnud ühisplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku, sealjuures tuues välja ühisplaneeringus toodud ajuveeala käsitlemise ning toomata välja vastuolu LKS-ga. Vallavolikogu on seisukohal, et kuna Keskkonnaamet on ühisplaneeringu kooskõlastanud

LKS uue redaktsiooni alusel, siis Keskkonnaamet oleks pidanud sel juhul võimalikule vastuolule LKS-ga ka viitama. Kuna seda tehtud ei ole, siis saab järeldada, et Keskkonnaamet on nõustunud ühisplaneeringu ehituskeeluvööndi käsitlesega. Ühisplaneering koostati osaliselt samal ajal Kaarma valla üldplaneeringuga (kehtestatud Kaarma Vallavalikogu 07.07.2010 määrusega nr 9) ning ühisplaneeringus on aluseks võetud Kaarma valla üldplaneeringu ehituskeeluvööndi käsitus. Kaarma valla üldplaneeringus on toodud, et „LKS kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala üldplaneeringuga. Kaarma valla rannal ei esine märkimisväärset korduvat üleujutust, mistõttu on **määratud korduva üleujutusega ala piiriks tavaline veepiir**. Uuringuga Läänemere läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveeala piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi koostamine (2008) alusel on määratud ajuveeala piir. Ajuveealal on eeldada juhuslikku mere veetaseme kõikumist, mis võib põhjustada kahjusid ehitistele. Kaarma valla üldplaneeringuga tehakse ettepanek määrata ehituskeeluvöönd rannal 200 m, millele lisandub ajuveeala laius kohtades, kus puudub ajalooline ehitustava. Ühisplaneering ütleb selgelt, et ehituskeeluvööndi määratlemisel planeeringulahenduses on lähtutud Kaarma valla üldplaneeringust.“ Eeltoodust tulenevalt on kohalik omavalitsus kui üldplaneeringu tõlgendaja seisukohal, et korduva üleujutusega ala piiriks tuleb arvestada tavaline veepiir sarnaselt Kaarma valla üldplaneeringuga, mis ütleb selgelt: ***kus ajuveeala on 200 m laiusest ehituskeeluvööndist ulatuslikum, on ehituskeeluvööndiks ajuveeala piir; kus kitsam, on ehituskeeluvöönd 200 m laiune***. Vallavalikogu ei pea põhjendatuks muuta oma 12 aastat kestnud menetluspraktikat ja arvestada tuleb ka kodanike õigustatud ootusega, kuna õiguslik olukord, st LKS ei ole muutunud. Eelnevast tulenevalt leiab volikogu, et lähtuvalt kehtivast ühisplaneeringust ei ulatu planeeringualale ranna ehituskeeluvöönd ning seega KSH eelhinnangut ega otsuse eelnõud ranna ehituskeeluvööndi osas ei täiendata.“

Täiendavalt toome välja, et ühisplaneeringu seletuskirjas on toodud järgnev info: „Kaarma valla üldplaneeringu koostamise hetkel oli kasutada selle ajani Eesti täpsem piirkondlik üleujutusrisi analüüs (Kikas, 2008). Selles analüüsis, mis tugineb mullakaardile (1:10000) ja põhikaardi andmetest genereeritud kõrgusinfole, võetakse kasutusele ajuveeala (AVA) mõiste. Sisuliselt hõlmab AVA merevee poolt mõjutada saanud rannikumuldade levikuala, mis ei kattu päris täpselt mingi kõrgusjoonega (erinevused tulenevad pinnamoest, merele avatusest, taimkattest jne), ent mis päris hästi peegeldab maksimaalseid üleujutusi piirkonnas. Igal juhul ulatub AVA planeeringualal kõrgemale 1,0 m kõrgusjoonest, millest madalam ala sisaldab rannikumuldade täies ulatuses. Kõrgusvahemik 1,0-1,5 m sisaldab rannikumuldade ca 40% ja AVA piiril on autor hinnanud üleujutuste võimalikkust paarile korrale sajandis. Kuna AVA piir tähistab ka ajaloolise ranna-asustuse piiri, sellega on kohanenud teedevõrk, sadamad jne, siis pole ratsionaalset vajadust AVA tõlgendada kui korduva üleujutusega ala ning meelevaldselt liita ehitamise keelamiseks meetmeid. Seaduse mõte on ikkagi selles, et rannal eksisteerivad paralleelselt ja kattuvad mitmed vööndid: ehituskeeluvöönd, piiranguvöönd, korduva üleujutusega ala (kuna planeeringuala randadel ei esine märkimisväärset korduvat üleujutust), siis võeti üldplaneeringu menetlusel kasutusele AVA, mis tagab sisuliselt looduskaitseaduse mõtte ja sätte ning sama põhimõtte kasutamist on jätkatud ühisplaneeringu koostamise protsessis.“

Kokkuvõtvalt on vallavalitsus jätkuvalt seisukohal, et planeeringualale ei ulatu ranna ehituskeeluvöönd ja Keskkonnaameti kaasamine vallavalitsuse hinnangul vajalik ei ole.

3. MaRu kitsenduste kaardirakenduse alusel jääb planeeringuala tervenisti ranna piiranguvööndisse, mis on üldplaneeringu kohaselt rohevõrgustiku koridor. 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.

MaRu kitsenduste kaart on informatiivne. Kuna vallavalitsus loeb ühisplaneeringu üleujutusala jooneks tavalise veepiiri, siis ranna piiranguvöönd planeeringualale ei ulatu.

Piiranguvöönd on ühisplaneeringus käsitletud ja selle ulatus on 200 m veepiirist. Seega ei asu planeeringuala ka rohevõrgustiku koridoris.

4. *Palume hinnata ja selgitada, miks üldplaneeringu muutmisel ja hajaasustusega alale uute elamute kavandamisel on otstarbekas lähtuda müra piirväärtustest, kuid mitte sihtväärtustest.*

Planeeringulahendust on parandatud seoses müra sihtväärtusega.

5. *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.*

Selgitame veelkord, et planeeringuala ei asu ranna ehituskeeluvööndis, suure üleujutusohuga alal ega roheline võrgustiku koridoris. Tegemist on Nasva aleviku tiheasustusala piiril oleva alaga, millele on hea juurdepääs ning olemas võimalus ühinemiseks tehnovõrkudega. Üldplaneeringu muutmise tulenevalt töötavate tuulikute lähedusest on detailplaneeringu seletuskirjas käsitletud ja põhjendatud ning koostatud on ka mürahinnang. Ühisplaneeringu kohaselt planeeringualale väärtuslik põllumaa ei ulatu. Maakonnaplaneeringu seletuskirjas lk 35 on toodud, et maakonnaplaneering ei määra väärtuslikke põllumajandusmaid, vaid kajastab riiklike andmekogude andmeid vastavalt maakonnaplaneeringu täpsusastmele. Kaasame detailplaneeringu koostamisse Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi, kelle valitsemisalas on Vabariigi Valitsuse seaduse § 65¹ lõike 1 kohaselt põllumajandusmaa kaitse ja kasutamise poliitika.

Lisaks toome välja, et uue koostamisel oleva üldplaneeringuga nähakse osale alale ette elamumaa juhtotstarve ja ala nähakse Nasva aleviku laiendusena.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Piret Paiste, 452 5093

piret.paiste@saaremaavald.ee