



Ester Pindmaa
Keskkonnaamet
Roheline 64
80010, Pärnu
info@keskkonnaamet.ee

Teie 16.10.2025 nr 6-2/25/5388-6

Meie 17.10.2025 nr 5-2/5105-4

Vastus arvamusele

Olete esitanud Saaremaa Vallavalitsusele (edaspidi *vallavalitsus*) arvamuse (registreeritud vallavalitsuse dokumendiregistris 16.10.2025 nr 5-2/4963-3) seoses Orissaare alevikus Kuuse tn 1 detailplaneeringuga.

Toote oma arvamuses välja järgneva (*kaldkirjas*).

Keskkonnaamet tutvus avalikustatud detailplaneeringu eskiislahendusega ning Keskkonnaametil puuduvad vastuväited Kuuse tn 1 detailplaneeringule, kuid palume korrigeerida seletuskirja ptk-s 2.3 toodud ehituskeeluvööndi käsitlust vastavalt järgnevalt toodud selgitustele.

Keskkonnaamet jääb oma 07.04.2025 kirjas nr 6-2/25/5388-2 toodud seisukoha juurde, et Kuuse tn 1 detailplaneeringu ala jääb osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse. Ranna ehituskeeluvööndi ulatus on tiheasustusalal looduskaitseaduse (LKS) § 38 lg 1 p 3 ja § 35 lg 4 kohaselt 50 meetrit korduvalt üleujutatava ala piirist. LKS § 35 lg 31 sätestab, et korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga ning kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest.

*Kuuse tn 1 kinnistu jääb alale, kus kehtib Orissaare aleviku ja sisemaa üldplaneering⁴. Nimetatud üldplaneeringuga ei ole määratud korduva üleujutusega alasid, kuna üldplaneeringu koostamise töörühm leidis, et piirkonnas ei esine ajuveealasid ja korduva üleujutusega alade määramine ei ole seetõttu vajalik. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 7.2. ütleb: Üldplaneeringuga ei määrata korduva üleujutusega alasid Orissaare alevikus ja vastavalt Looduskaitseadusele on ehituskeeluvöönd Orissaare alevikus kogu ranna ulatuses 50 m. Üldplaneeringu joonisele ei ole märgitud korduvalt üleujutatava ala piiri, sh ei ole seda märgitud veepiirile, mis võimaldaks korduvalt üleujutatava ala piiriks ja seega ka ehituskeeluvööndi arvestamise lähtejooneks lugeda põhikaardi veepiiri. **Kuna üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud, tuleb planeeringualal arvestada 50 meetri laiust ehituskeeluvööndi ulatust 1 meetri kõrgusjoonest.***

Ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, kuid LKS § 38 lg 4 p 11 kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Kuuse tn 1 kinnistu asub tiheasustusalal, kinnistu lähiehitistest ja mõlemal pool vahetult külgnevatel kinnistutel asuvad olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised (hooned) ning kavandatav

ehitustegevus jääb olemasolevate ehitiste vahele ning neist maismaa suunas – seega rakendub Kuuse tn 1 kinnistul ehitamisele nimetatud ehituskeeluvööndi erand ja planeeringuga kavandatav ehitustegevus on kooskõlas LKS ranna ja kalda ehituskeeluvööndi sätetega.

Alustuseks toome välja, et vallavalitsus on Keskkonnaameti esitatud samasisulisele seisukohale, mis puudutab Orissaare alevikus ranna ehituskeeluvööndi tõlgendamist, juba vastanud (14.04.2025 kirjaga nr 5-2/1680-4, 15.05.2024 kirjaga nr 5-2/2811-1 ja 16.10.2025 kirjaga nr 5-2/4963-3).

Saaremaa Vallavalitsus jääb enda seisukoha juurde, et Orissaare aleviku Kuuse tn 1 detailplaneeringus käsitletud ranna ehituskeeluvööndi ulatus on korrektne.

Vallavalitsus kordab endapoolse 16.10.2025 kirja 5-2/4963-3 kirja sisu:

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 LKS § 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.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Liina Järveots, 514 1686

liina.jarveots@saaremaavald.ee