



KESKKONNAAMET

Kalle Kolter
Vallavanem
Mustjala Vallavalitsus
vald@mustjala.ee

Teie 30.10.2014 nr 7-1.2/459

Meie 12.12.2014 nr HLS 14-9/14/23995-2

Ehituskeeluvööndi vähendamisest Seebilõuka maaüksusel

Austatud Kalle Kolter

Esitasite Keskkonnaametile 30.10.2014 taotluse kirjaga nr 7-1.2/459, milles küsite nõusolekut Saare maakonnas Mustjala vallas Panga külas Seebilõuka katastriüksusel (kinnistusraamatu registriosa nr 4005834; katastritunnus 48301:006:0516; edaspidi nimetatud Seebilõuka maaüksus) ehituskeeluvööndi vähendamiseks Panga küla Seebilõuka detailplaneeringu (Klotoid OÜ, töö nr 08-0214) alusel.

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega, taotluse aluseks oleva detailplaneeringuga ja olukorraga kohapeal.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (LKS) § 40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna ja kalda kaitse eesmärgi ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet annab oma seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele igat nimetatud asjaolu kaaludes.

Faktilised asjaolud

Seebilõuka maaüksus asub Saare maakonnas Mustjala vallas Panga külas ning jääb Panga lahe (Läänemeri) äärde. Maaüksuse pindala on 7,0 ha ning sihtotstarve on üldkasutatav maa kõlvikulise koosseisuga 7,0 ha muud maad. Planeeringuala on hõlmatud Mustjala valla Külade üldplaneeringuga (kehtestatud vallavolikogu 29.04.2011 otsusega nr 14; edaspidi ka KÜP). Üldplaneeringu ja LKS § 37 lg 1 p 1 ja § 38 lg 1 p 1 alusel on ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndi ulatuseks 200 m laiune vöönd põhikaardile kantud veepiirist. Seebilõuka maaüksus jääb tervikuna ranna ehituskeeluvööndisse.

Kõnealune maaüksus piirneb põhjast Läänemerega (Panga laht), läänest Pahapilli-Panga riigimaanteeaga nr 21127, lõunast Seebivälja (48301:006:0458), Seebi (48301:006:0457), Kalaranna (48301:006:0220), Susi (48301:006:0329), Suurekivi (48301:006:0005) ja Väljakopli (48301:006:0183) ning idast Pae (48301:006:0078) katastriüksustega.

Mustjala Vallavalitsus küsis Keskkonnaameti kooskõlastust Seebilõuka maaüksuse detailplaneeringule 20.05.2014 kirjaga nr 7-1.2/229. Keskkonnaamet vastas 05.06.2014 kirjaga nr HLS 6-5/14/11745-2, milles leidis, et detailplaneeringut antud kujul ei ole võimalik kooskõlastada, kuna seal esineb mitmeid ebatäpsusi. Vallavalitsus esitas parandatud planeeringu Keskkonnaametile kooskõlastamiseks 11.06.2014 kirjaga nr 7-1.2/229-11. Keskkonnaamet vastas 17.06.2014 kirjaga nr HLS 6-5/14/11745-4, millega kooskõlastas planeeringu planeerimisseaduse § 17 kohaselt. Mustjala Vallavolikogu võttis Panga küla Seebilõuka detailplaneeringu vastu 10.10.2014 otsusega nr 28.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Seebilõuka maaüksuse jagamine 2 krundiks nimetustega Seebilõuka ja Seebilõuka sadama, nendele kruntidele kasutusotstarbe ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsuteede ja vajalike kommunikatsioonide lahendamine, kitsenduste ja servituudide vajaduse määramine, keskkonnatingimuste seadmine ning ettepaneku tegemine Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Moodustatavale Seebilõuka krundile on planeeritud külaväljak (laululava, kuni 2 kuivkäimlat, lipuvardad, kiiged, lõkkeplats), haagissuvilate parkla (haagissuvilate parkla kõrvale hoonestusalale on planeeritud kuni 2 käimlat), telkimisala, ranna-ala (ranna-ala kõrvale hoonestusalale on planeeritud riietuskabiinid, käimlad ja vetelpääste vaatlustorn) ja mänguväljakute ala. Planeeringuga on kavandatud üks mahasõit Pahapilli-Panga riigimaanteelt nr 21127 (hetkel on juurdepääsuteid kolm, kasutusele tuleb üks, ülejäänud kaks likvideeritakse). Lisaks haagissuvilate parklale on moodustatavale Seebilõuka krundile planeeritud veel kaks parklaala ca 29 sõiduauto kohaga. Madalamad alad moodustataval Seebilõuka krundil on planeeritud täita kuni ümbritseva maapinna kõrguseni.

Moodustatavale Seebilõuka sadama krundile on planeeritud sadamabassein, lainemurdjad, kai, slip ja parklad. Hoonestusala piirides rajatakse prügimaja jäätmete liigiti kogumiseks, sadamahoone, võrgukuurid, külakeskuse hoone ja kuni 2 käimlat. Sadama territooriumile on kavandatud merepääste tegevus ning sadama-ala piiratakse läbipaistva võrkaiaga. Madalamad alad moodustataval Seebilõuka sadama krundil on planeeritud täita kuni ümbritseva maapinna kõrguseni. Olmevee saamiseks on moodustatavale Seebilõuka sadama krundile planeeritud puurkaev, kanalisatsioon on lokaalne: kavandatud on imbsüsteem hallvee immutamiseks pinnasesse ning mustvee kogumiskaev.

Vastavalt LKS § 38 lg 5 p 2 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud sadamaehitisele ja veeliiklusrajatisele. Seega võib kai, sadamabasseini, sadamahoone, võrgukuurid ja käimlad ning sadama parklad ja juurdepääsuteed rajada ehituskeeluvööndi vähendamist taotlemata. LKS § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele ja tänavale. Planeeritavale alale on kavandatud avalikus kasutuses olevad teed ja parklad (v.a sadamas võrkaiaga piiratud alal), mistõttu ei ole ka nende rajamiseks vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine. Alale planeeritud tehnovõrke (elektriliitumine ning puurkaev) on võimalik rajada detailplaneeringu alusel (LKS § 38 lg 5 p 8). LKS § 38 lg 4 p 3 alusel ei laiene ehituskeeluvöönd supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele. Kavandatavad supelranda teenindavad rajatised Seebilõuka detailplaneeringus on riietuskabiinid, vetelpäästeks vajalik kuni 4 m vaadetorn, mänguväljakud (rannavolle, lastele mõeldud atraktsioonid nagu turnimispuud, kiiged jmt). Planeeringulahenduse kohaselt kavandatakse alale pontoonidel paadisild, mis kuulub LKS § 38 lg 6 sätestatud erandi alla, mille kohaselt tohib lautrit ja paadisilda rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lõikega 2. Seebilõuka maaüksusel asub olemasolev Ehitisregistrisse kantud hoone, mida planeeringulahenduse kohaselt on lubatud likvideerida või rekonstrueerida. LKS § 38 lg 4 p 5 ei laiene ehituskeeluvöönd olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist.

Tulenevalt eeltoodust tehakse planeeringuga ettepanek vähendada Läänemere 200 m ehituskeeluala planeeritud Seebilõuka sadama krundil kogu krundi ulatuses planeeringuga kavandatud ehitiste (külakeskuse hoone, käimla), külaplatsi ehitiste (laululava, kuivkäimlad, lipuvardad, kiiged, lõkkeplats) ja supelranna ning haagissuvilate parkla käimlate rajamiseks. Kavandatud Seebilõuka krundil järgib põhikaardile kantud veepiir krundipiiri, külaplats asub veepiirist umbes 82 m, haagissuvilate käimlad 38 m ning supelranna käimlad 25 m kaugusel.

KÜP-iga on Seebilõuka maaüksuse ala määratletud kui maakondliku tähtsusega Panga väärtuslik maastik. Detailplaneeringuala on üldplaneeringuga reserveeritud kui puhkeala hoonete ja paadisilla ehitamise õigusega: puhketegevusi ja turismi teenindav maa-ala, kuhu võib rajada hooneid. Sarnaselt on maa-ala Saare maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud Saare maavanema korraldusega 28.04.2008 nr 474) määratud kui väärtusliku maastikuga puhkeala või turismi sihtkoht. Lisaks asub maakonna teemaplaneeringu kohaselt Seebilõuka maaüksus rohevõrgustiku koridori (ranna piiranguvööndi) alal, kus puhkealade kasutamine tuleb korraldada nii, et looduskeskkond ei saaks kahjustatud.

Keskkonnaamet on tutvunud detailplaneeringu ja ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ning teostanud 10.11.2014 kohapealse paikvaatluse (looduskasutuse spetsialist Allar Liiv).

Taimestik ja looduskooslused

Keskkonnaameti andmetel ei ole Seebilõuka maaüksuse detailplaneeringuga kavandataval maa-alal registreeritud LKS § 4 mõistes kaitstavaid loodusobjekte ega ka kaitsealuste liikide leiukohti/elupaiku.

Piirkonna puhul on tegu valdavalt rannikuäärse kiviklibuse alaga, kus looduslik pinnas on rikutud. Tegu on 1950ndatel rajatud kruusakarjääri alaga, kus praegusel ajal kruusakaevandamist enam ei toimu. Maaüksusel asuvad kunagise karjääri sügavamad kaevekohad, kus võib esineda ajutist pinnavett ning kus kasvavad liigniiskust taluvad taimed. Maaüksuse lääne- ning idaosa on kunagisest kaevandusest vähem mõjutatud. Maaüksusel asuvad looduslikud legendikud puu- ja põõsagruppide vahel.

Detailplaneeringuga on kavandatud kunagise kaevandamisala osaline täitmine pinnasega, mis saadakse sadamabasseini rajamisel tekkivast materjalist. Pinnasega täidetaval alal hävitatakse sinna kujunenud liigniisked kooslused, mis oma olemusest ei ole piirkonnale omased ning on kujunenud sinna viimastel aastakümnetel. Kuigi ala pinnasega täitmise üheks eesmärgiks on juurdepääsuteede, mänguväljakute ja parklate rajamine, aitab see eeldatavalt osaliselt taastuda ka piirkonnale omastel looduslikel kooslustel. Planeeringuga on kavandatud kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine ning planeeritud objektid on kavandatud rajada nii täidetud pinnasega alale kui maaüksusel esinevatele looduslikele legendikele. Planeeringuga on maa-ala lubatud siiski puhastada pajuvõsast ja valikuliselt muust lehtpuuvõsast, kadakate vahelt võib osaliselt likvideerida ka mände, see on vajalik piirkonnale omase avatud maastikuilme säilitamiseks. Samuti tuleb metsaalad säilitada ja võimalusel korrastada. Planeeringuga on keelatud maapinda tõsta kasvavate puude ja kadakate ümbruses.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on tehtud moodustatava Seebilõuka sadama krundi, külaplatsi ehitiste (laululava, kuivkäimlad, lipuvardad, kiiged, lõkkeplats) ja käimlate rajamiseks. Sadama-alal asub olemasolev lautrikoht, mida tänapäeval kasutatakse aktiivselt. 1950ndatel asus selles kohas paadisadam, mille kunagise kai jäänused (kiviplokid, puitvaiad) on ka praegusel ajal tuvastatavad. Sadama-alal asub suhteliselt kõrge rannavall, mis on planeeritud läbi kaevata ning vallist sisemaa poole rajada sadamabassein. Sellel alal hävitatakse sinna kujunenud kooslused, mis on juba praegusel hetkel tugeva inimõju all

(lautrikoht). Muuseas rajatakse sadamabassein osaliselt rannavalli taga olevasse sügavamasse lohku, mille puhul on tõenäoliselt tegu kunagise kruusa kaevandamiskohaga. Sadama teenindamiseks ning külakeskuse hoone rajamiseks on eeldatavalt vajalik osaliselt kõrghaljastuse eemaldamine.

Külaplats on kavandatud olemasolevale lagendikule Pahapilli-Panga maantee ääres. Planeeringuga kavandatud külaplatsi koht on juba praegusel ajal samal eesmärgil kasutusel - seal asuvad kiik, pingid ning lõkkekoht. Seetõttu külaplatsi rajamisel looduskooslusi eeldatavalt ei kahjustata, tegu on niidetava muruplatsiga. Supelrannaga seotud objektid (võrkpalli plats, juurdepääsuteed ja parklad, käimlad jmt) rajatakse valdavalt pinnasega täidetavale alale. Seal on vajalik pajuvõsa eemaldamine.

Kokkuvõtvalt leiab Keskkonnaamet, et kuigi planeeringu tegevus kahjustab vähesel määral ala looduslike kooslusi (kõrghaljastuse raie jmt), siis ei ole see mõju oluline, sest piirkonna puhul on tegu tugeva inimõju alaga - seal on asunud kunagine kruusakarjäär ja asub praegusel ajal aktiivselt kasutatav lautrikoht. Samuti leiame, et tegevus ei lähe vastuollu KÜP-i ega Saare maakonna teemaplaneeringuga „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

Ehituskeeluvööndi vähendamise ja ala hoonestamise tulemusel ei suurene oluliselt inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju, sest piirkond on juba praegu sarnastel eesmärkidega (lautrikoht, ujumisrand, külaplats) kasutuses. Lisaks asub planeeringuala suveperioodil tiheda liiklusega Pahapilli-Panga maantee ääres. Samale perioodile jääb ka külaplatsi ja ranna kõige aktiivsem kasutamine. Sadamat kasutatakse aastaringselt (sõltuvalt jääoludest) ning seda juba ka praegusel ajal. Selles osas ei ole võimalik eeldada täiendavat mõju piirkonna looduskooslustele. Eeldada võib kalastajate arvukuse tõusu, kuid sellel on pigem koondav ning reguleeriv mõju. Praegusel ajal asuvad kalapaadil hajusalt laiali lähipiirkonna rannikul, sadama ehitamisel aga tuuakse need tõenäoliselt sinna hoiule. Piirkonnas olulisi lindude pesitsusalasid ei asu.

Praegusel ajal asub ranna-alal ebaseaduslikult rajatud lõkkekohti, mistõttu aitab külaplatsile nõuetekohase lõkkekoha rajamine tagada tuleohutust.

Krundi veega varustamiseks rajatakse puurkaev, kanalisatsioon on lokaalne. Kasutatakse septikute süsteemi, kus mustvesi eemaldatakse krundilt, hallvesi puhastatakse rajatava biopuhasti abil. Reovesi töödeldakse vastavalt kehtivatele normidele ning selles osas kahjulikku mõju looduskooslustele ei ole ette näha. Hoonestusala piirides rajatakse prügimaja jäätmete liigiti kogumiseks ning prügisorteerimine toimub vastavalt nõuetele.

Täiendavat kahjulikku mõju inimtegevusest ei ole võimalik eeldada, sest piirkond on juba praegusel ajal suhteliselt tugeva inimõju all ning tegevuses tuleb lähtuda kehtivatest normidest.

Ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Ranna ja kalda kaitse eesmärk on ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine. Maaüksus on varieeruva reljeefiga, olles rannikul ja lõunaosas suhteliselt kõrgem kui maaüksuse keskosas, kus maapinna absoluutkõrgus on keskmiselt 1 m. Rannavalli ning maaüksuse lõunaosas on maapinna kõrgused vahemikus 1,5-3 m. Maaüksus ei asu üleujutusriskiga alal.

Detailplaneeringuga on kavandatud rannajoone muutmise, seda rajatava muuli ning sadamabasseini ulatuses. Planeeritud on ka maa-ala täitmine, mida Keskkonnaamet arvestab neutraalse aspektina, kuna tegu on kunagise kaevanduse alaga, kus looduslik pinnas on varasemalt rikitud niikuinii. Sama aspekti arvestab Keskkonnaamet ka sadamabasseini rajamisel.

Piirkond asub hajaasustusega alal. Detailplaneeringuga nähakse ette alale hoonestuse rajamist – seda nii välikäimlate kui ka Seebilõuka sadama krundile rajatavate hoonete näol. Samas ei ole tegu Keskkonnaameti hinnangul asustuse eripära mitteametava aspektiga, sest rajatakse ühiskondlikus kasutuses olevaid hooned ning seda alal, kus ajalooliselt on asunud hoonestus (kunagise sadama võrgu-, paadi- ning soolakuurid). Maaüksus on hoonestatud juba praegusel ajal (nn kunagine küla kinomaja).

Keskkonnaamet arvestab eeltoodud asjaolusid lõppotsuse kujundamises neutraalse aspektina.

Vaba liikumine kallasrajal ja juurdepääs kallasrajale

Piirkonna rand on kaetud kiviklibuga ning on kergesti läbitav. Planeeringuga on kavandatud sadamabassein ja muulid, mistõttu on kallasrajal liikumine planeeringu elluviimisel takistatud. Kuigi avalikult kasutataval veekogul ehk konkreetsel juhul Läänemeresel puudub sadamate alal kallasrada vastavalt veeseaduse § 10 lõikele 4, ei ole planeeringuga kavandatud sadamast ümberpääsu kallasrajale. Ümber sadamabasseini on kavandatud võrkaed, mis on vajalik varguste takistamiseks ning supelranda külastavate inimeste (nt väikelaste) vette kukkumise ennetamiseks. Kallasrajal on küll võimalik liikuda ümber sadama-ala mööda krundisiseseid avalikus kasutuses olevaid teid, kuid see võib muuta kallasrajal liikumise tülikamaks, sest rannas jalutaja teekond pikeneb oluliselt. Planeeringuga on kavandatud mitmed avalikud juurdepääsud kallasrajale ja ranna-alale üldiselt.

Kokkuvõtvalt leiab Keskkonnaamet, et planeeringulahendus tagab avaliku juurdepääsu kallasrajale, kuid samas ei arvesta vaba liikumisega kallasrajal (selles osas, mis puudutab möödapääsu kavandamist ümber sadama-ala). Muusosas on kallasrajal liikumine tagatud.

Olemasolev teede- ja tehnovõrk ning kinnisasjade piirid

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda muuhulgas olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning kinnisasjade piiridest. Ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse alale on juurdepääs olemas riigimaanteelt, millelt pääseb eraomandis olevale külateele. Maaüksusel on ajalooline teedevõrk. Samas planeeritud supelrannale on vajalik juurdepääsutee rajamine ja teetrassi aluse maa täitmine pinnasega. Sadamale on olemas juurdepääsutee, mida on vajalik korrastada. Teede rajamine ei eelda metsa raadamist.

Seebilõuka maaüksust läbiva pinnastee serva on rajatud maakaabelliin ning seal asub ka elektriliitumiskilp. Planeeringu kohaselt rajatakse haagissuvilate parkla ning sadama-ala elektriliitumine maakaabli abil, mis rajatakse teede serva. Seega ei vaja planeeringuala elektriliitumine täiendavat maakaabli rajamist piirkonnas, vaid vajalik on ainult krundisisene elektrivõrgu püstitamise.

Seebilõuka maaüksus on planeeritud jagada kaheks, mis on mõistlik, arvestades, et alale on kavandatud kaks erinevat otstarvet – sadama-ala (sihtotstarve 90% lautrite-sadamate ja 10% ühiskondliku kasutusega ala) ning supelrand (100% puhkeotstarbeline maa). Planeeritud kruntide piirid järgivad piirkonna kinnisasjade piire, suurust ja kuju.

Keskkonnaamet leiab, et planeeringulahendus arvestab olemasolevaid teede- ja tehnovõrke ning kinnisasjade piire.

Lõppotsus

Lähtudes eeltoodust, LKS §-s 40 sätestatust ja arvestades planeeritava ala looduslike tingimustega ning asjaoluga, et ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on vastavuses enamike ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ning planeeringualale kavandatud ehitised on suunatud avalikuks kasutamiseks, annab Keskkonnaamet nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonnas Mustjala vallas Panga külas asuval Seebilõuka maaüksusel (kinnistusraamatu registriosa nr 4005834, katastritunnus 48301:006:0516) Panga küla Seebilõuka detailplaneeringu (Klotoid OÜ, töö nr 08-0214) alusel moodustatava Seebilõuka sadama krundi kogu ulatuses ning Seebilõuka krundil planeeritud külaplatsi ehitiste (laululava, kuivkäimlad, lipuvardad, kiiged, lõkkeplats) ning supelranna ja haagissuvilate parkla käimlate ulatuses vastavalt detailplaneeringu põhijoonisel toodud tingmärgile „planeeritud ehituskeeluvööndi piir“.

Kõnealune ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek kehtib vaid Mustjala Vallavalitsuse 30.10.2014 kirjaga nr 7-1.2/459 Keskkonnaametile esitatud planeeringulahendusele. Uue detailplaneeringu puhul ja detailplaneeringu muutmisel kehtib LKS järgne ehituskeeluvööndi ulatus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Onemar
peadirektor

Allar Liiv +372 452 7766
Allar.Liiv@keskkonnaamet.ee