



Leelo Kukk
Keskkonnaamet
Roheline 64
80010, Pärnu
info@keskkonnaamet.ee

Teie 31.10.2023 nr 7-13/23/18276-3

Meie 22.11.2023 nr 5-2/323-12

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise keeldumine Saaremaa vallas Lindmetsa külas Männiku detailplaneeringu alusel

Lugupeetud proua Leelo Kukk

Saaremaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile 08.09.2023 kirjaga nr 5-2/323-9 taotluse ranna ehituskeeluvööndi (edaspidi ka *EKV*) vähendamiseks Saare maakonnas Saaremaa vallas Lindmetsa külas asuval Männiku katastriüksusel (katastritunnus 80701:001:0131) ja juurdepääsutee osas riigiomandis oleval Kuressaare metskond 36 katastriüksusel (katastritunnusega 80701:001:0322) vastavalt esitatud Männiku detailplaneeringule (edaspidi *detailplaneering*).

Keskkonnaamet, lähtudes vastuvõetud detailplaneeringust, looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) §-s 40 sätestatust, punktides 1 ja 2 esitatud asjaoludest ja selgitustest, on 31.10.2023 kirjaga nr 7-13/23/18276-3 seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei järgi ranna kaitse eesmärke, kuna detailplaneeringu realiseerimisel 1) hävivad EKVs asuvad looduskooslused, 2) suureneb inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju ranna-alale, 3) väheneb ranna piiranguvööndis võimalus kasutada metsa puhkemetsana ning 4) väheneb EKVs võimalus avalikult kasutatava veekogu kaldal vabalt liikuda ja avaliku veekogule juurde pääseda. DP on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega, sest 5) detailplaneeringu alal puudub väljakujunenud asustus ning 6) alal puuduvad õiguslikul alusel rajatud juurdepääsutee ja tehnosüsteemid ning 7) kunagi alal asunud üksiku väikesepindalise hoone asukohal kavandatakse ulatuslikku hoonestust ja taristut.

Eelnevast tulenevalt ei pea Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamist Männiku detailplaneeringu alusel põhjendatuks ega andnud nõusolekut Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Saaremaa Vallavalitsus esitab alljärgnevalt omapoolsed seisukohad Keskkonnaameti kirjas toodud keeldumise põhjendustele ja teeb ettepaneku detailplaneeringu lahenduse muutmiseks nii, et Männiku kinnistul oleks siiski võimalik vähendatud mahus kavandada hoonestusõigust elamu ja abihoonete rajamiseks.

Ettepaneku koostamise ajendiks on asjaolu, et tegemist on ajaloolise talukohaga ja Torgu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006 määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla ranna-alade osatüldplaneeringu (edaspidi *üldplaneering*) kohaselt on maatulundusmaal ehitamiseks eelisarendatavad kohad ajaloolised talukohad. Saaremaa valla seisukohalt on Keskkonnaameti tõlgendus üldplaneeringust „*Üldplaneeringu koostamisel ei ole kavandatud hoonestust EKVsse, milleks oleks tulnud taotleda EKV vähendamist. Üldplaneeringus peetakse seega küll oluliseks endiste talukohtade taastamist, kuid mitte EKV*“ ekslik. Üldplaneeringus ei ole sätestatud „v.a ehituskeeluvööndis asuvad endised talukohad“. Seega silmas on peetud kõiki ajaloolisi talukohti olenemata nende asukohast. Üldplaneeringu alusel on maatulundusmaa igale katastriüksusele võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet ning üldplaneeringuga sätestatud ehituskeeluvööndisse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas tuleb koostada detailplaneering koos ettepanekuga üldplaneeringu muutmiseks. Seega nii üldplaneeringu koostamise ajal kui ka käesoleval ajal kehtiva seadusandluse kohaselt tuleb üldplaneeringuga sätestatud EKVsse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas koostada detailplaneering üldplaneeringu muutmiseks ettepanekuga EKV vähendamise osas. 2006. aastal olid paljud omavalitsused seisukohal, et iga talukoha taastamine on eraldiseisev protsess ja seda käsitletakse eraldiseisva detailplaneeringuga. Saaremaa vallas ei ole ühegi üldplaneeringuga vähendatud üksikute ajalooliste talukohtade asukohas ranna ehituskeeluvööndit. Ajaloolise talukoha taastamine ning kavandatav eluaseme taastamine ei ole vastuolus ka Saare maakonnaplaneeringuga 2030+.

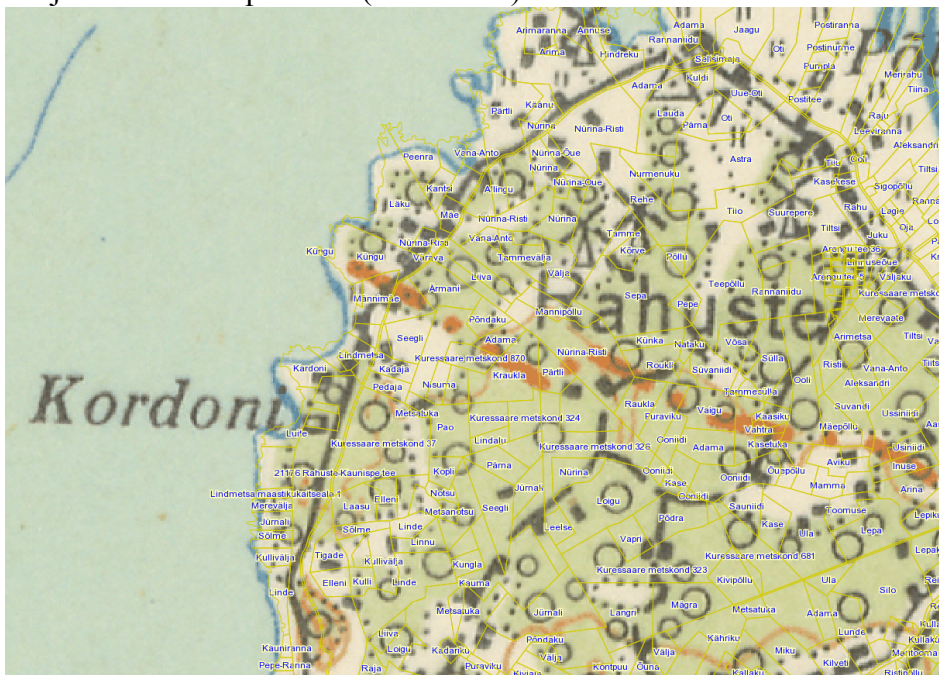
Esitame siinkohal täiendavaid fakte ka ajaloolise asustuse osas:

Männiku katastriüksusel on asunud endine elamukoht, mis on ühtlasi pärandkultuuri objekt. Maa-ameti pärandkultuuri kaardirakenduse infos on kirjas, et 1792. aastal elas seal Lindmetsa männiku metsavaht Menniko Hann. Hilisemalt on see olnud Männiku talu, leitud on ka keldri vare. Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide rakenduse Üheverstane (1894-1922), EV topo 200T (1935-1938) kaardil on tuvastatav Männiku maatüksusel asunud hoone(te) asukoht. Üheverstasel kaardil on näha rohkem hooneid kui üks väike metsavahi maja, samuti on hoonete alune ala tunduvalt suurem. Männiku õueala asukoht on tuvastatav ka Põhikaardil 20T (1994-2020). EV topo 200T kaardi järgi on näha, et enne II maailmasõda on talud paiknenud tihedasti Rahuste-Kaunispe teest merepoolsel alal (s.h Männiku kü), mis täna kehtiva seadusandluse kohaselt jääb suures osas ranna ehituskeeluvööndisse. 1927. aasta mõisa kaardi alusel on tänase Männiku katastriüksuse aladel olnud nii Männiku talu kui ka Jürna talu, seega on mõisa kaardi alusel olnud ajalooline hoonestus kindlasti suurem. Ajalooliste kaartide alusel on juurdepääsutee varasemalt olemas olnud, kuid kuna ala ei ole olnud kasutuses, siis tee on osaliselt kinni kasvanud ja tegemist on hetkel pigem pinnasteega.

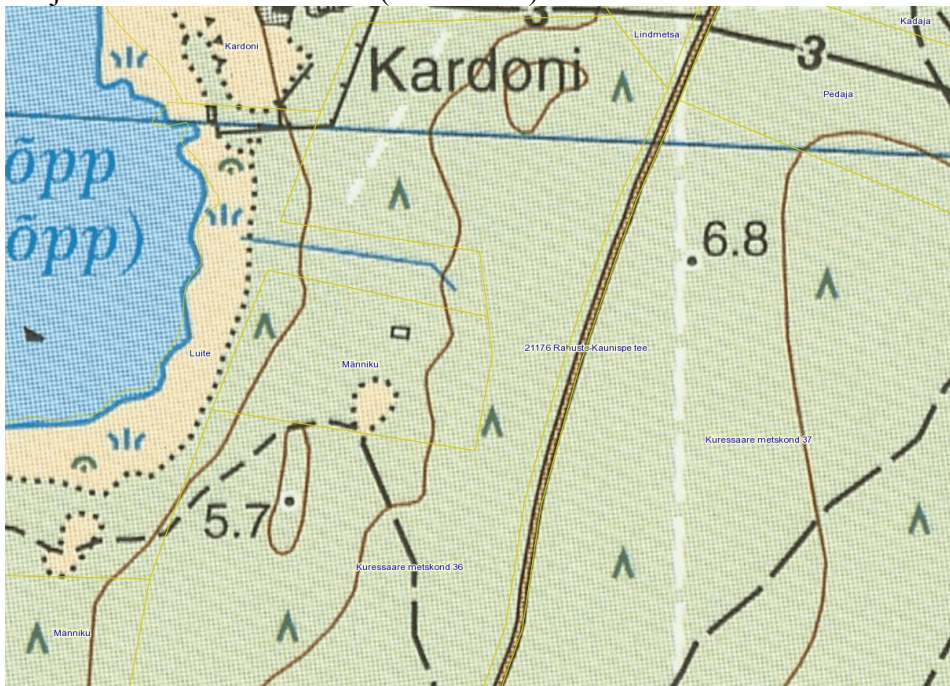
Väljavõte Üheverstasest ajaloolisest (1894-1922) kaardist:



Väljavõte Eesti Topo 200T (1935-1938) kaardist:



Väljavõte Eesti kaardist 50T (1994-2020):



Väljavõte 1927. aasta mõisakaardist



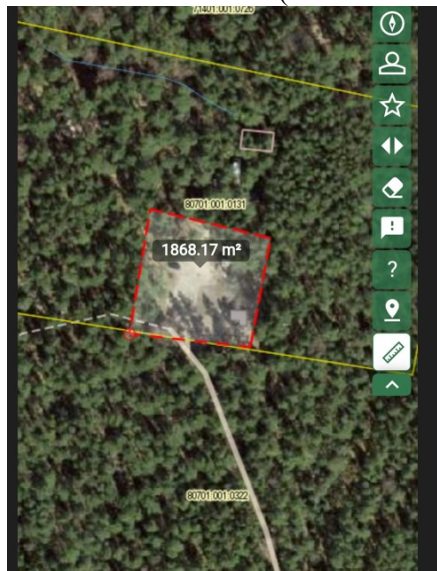
Järgnevalt esitame allpool detailplaneeringu lahenduse täiendus- ja muudatusettepanekuid, mille rakendamisel palume kaaluda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist.

Väljavõtted Keskkonnaameti 31.10.2023 kirjast nr 7-13/23/18276-3 ja ettepanekud:

Lähtudes vastuvõetud detailplaneeringust, LKS §-s 40 sätestatust, punktides 1 ja 2 esitatud asjaoludest ja selgitustest, on Keskkonnaamet seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei järgi ranna kaitse eesmärke, kuna detailplaneeringu realiseerimisel

1) hävivad EKV-s asuvad looduskooslused

Ettepanek – vähendada oluliselt hoonestusala ja koondada see lagedale alale nii, et olemasolev metsaala säilitatakse (vt skeemi allpool).



2) suureneb inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju ranna-alale. Veemajanduskavade 2022-2027 järgi on Kihelkonna lahe rannikuvesi hinnatud koondseisundiga „halb“ ning veekogu seisundi parendamiseks tuleb rakendada erinevates valdkondades kõiki seadusest tulenevaid võimalusi.

Täpsustame, et planeeritav ala ei asu siiski Kihelkonna lahe ääres ja seega Männiku kinnistule ühepereelamu rajamine ei mõjuta Kihelkonna lahe rannikuvee seisukorda.

Seisukoht – Männiku kinnistule on kavandatud ühepereelamu koos abihoonetega. Mõisakaardi alusel on alal olnud rohkem hooneid kui üks. Saaremaa valla seisukohast ühe elamu ja nelja abihoone ehitamist Männiku kinnistule oleks võimalik lubada ja eeldavalt ei suurene endisel talukohal ca 400 m² püstitamisel lubatud ulatuses ja ehitiste kasutamisel inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju määral, mis läheks vastuollu ranna kaitse-eesmärkidega. Kui olemasolev puistu säilitada, siis kahjustus rannaalale on minimaalne. Inimeste viibimine ranna-alal küll suureneb, kuid ei ole eeldada, et sellises ulatuses, mis põhjustab rannaalale suurt tallamiskoormust või häirib lindude pesitsust. Transpordist põhjustatud koormus (kloriidide ja raskemetallide suurenenud sisaldused pinnases kuni 30 m kaugusel sõiduteedest) on minimaalne, kuna tegemist on ühe majapidamise juurdepääsuteega ja liikluskoormus on keskmiselt ca 2-4 sõiduautot ööpäevas. Kanaliseerimine on lahendatud vastavalt kehtivatele seadustele. Puhastist väljuv heitvesi peab vastama kehtivatele normidele.

Ettepanek – vajadusel saab kaaluda hoonete arvu ja maksimaalse ehitisealuse pindala vähendamist ning horisontaalse maaküttekollektori asendamist vertikaalse kollektoriga (juhul, kui horisontaalse maaküttekollektori ehitamine eeldab puistu likvideerimist).

3) väheneb ranna piiranguvööndis võimalus kasutada metsa puhkemetsana.

Seisukoht ja ettepanek - Planeeringuga ei ole seatud piiranguid kasutada väljaspool õueala Männiku katastriüksusel asuvat metsa. Vajadusel saab selle detailplaneeringu seletuskirjas eraldi välja tuua.

4) väheneb EKV's võimalus avalikult kasutatava veekogu kaldal vabalt liikuda ja avaliku veekogule juurde pääseda.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel 100 m kaugusele veepiirist ligi 4000 m² hoonestusala ulatuses kujundatakse hoonestusala ümber lisaks õuemaa, mis võib kujuneda veepiirini.

Seisukoht ja ettepanek - detailplaneeringu lahendusega on tagatud liikumine kallasrajal. Juurdepääs kallasrajale on mööda riigi omandis olevat Kuressaare metskond 36 katastriüksusel asuvat teed, mis väikeses osas lõikab Männiku katastriüksust. Detailplaneeringusse lisatakse täpsustus, mille alusel ei tohi takistada liikumist nimetatud teel ja detailplaneeringus käsitletakse kallasrajale juurdepääsu. Õuemaa ei saa kujuneda kuni veepiirini, kuna detailplaneeringuga on sätestatud, et õuemaa võib rajada ainult hoonestusala piirides. Hoonestusala vähendamisel kuni olemasoleva lageda alani jääb kaugus veepiirist ca 130 m.

5) detailplaneeringu alal puudub väljakujunenud asustus.

Seisukoht – LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb EKV vähendamisel lähtuda muu hulgas väljakujunenud asustusest. Keskkonnaamet on asustuse kaalumisel lähtunud ainult detailplaneeringu alast ehk Männiku katastriüksusest ja toob välja, et praegu detailplaneeringualal olemasolev väljakujunenud asustus puudub. Juhime tähelepanu siinkohal sellele, et kuna ajalooline talukoht on aja jooksul hävinud ning ranna ehituskeeluvööndis on ehitamine keelatud, ei saa Männiku katastriüksusel käesoleval hetkel hoonestust olla. Saaremaa vald on seisukohal, et ainult katastriüksuse kaupa ei ole võimalik hinnata väljakujunenud asustust, vaid tuleb vaadata ka lähipiirkonda, mille olemasolevad või ajaloolised hooned moodustavad asustuse. Arvestamata on, et piirkonnas ja ka Männiku katastriüksusel oli ajalooline asustus. Saaremaa vald on seisukohal, et ajaloolise talukoha taastamine selle algses asukohas piirkonnale omast asustusstruktuuri ei muuda.

6) alal puuduvad õiguslikul alusel rajatud juurdepääsutee ja tehnosüsteemid.

Taotletud EKV vähendamine ei arvesta teedevõrguga. DP-le juurdepääsuks on kujundatud metsaraja asukohal pinnastee.

Seisukoht – LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb EKV vähendamisel lähtuda muu hulgas olemasolevast teedevõrgust. Saaremaa vald on seisukohal, et tegemist ei ole uue pinnastee rajamisega, vaid juurdepääs Männiku maaüksusele on kavandatud mööda olemasolevat Kuressaare metskond 36 katastriüksust läbivat kaardijärgset/ajaloolist teed. Eespool toodud ajalooliste kaartide alusel ei ole tee rajatud lähiaastatel. Kuna tee laius ja seisukord ei vasta tänapäevastele normidele, siis on vajalik olemasolevat metsateed mõnevõrra laiendada ja kandevõimet tugevdada. Seega ei ole tegemist uue juurdepääsutee rajamisega, vaid olemasoleva tee laiendamise ja parendamisega ning Saaremaa valla hinnangul on planeeringu koostamisel arvestatud olemasoleva teedevõrguga.

Kinnistule on rajatud elektrikaabel lähtuvalt LKS § 38 lg 4 p 8, mille alusel ehituskeeluvöönd ei laiene maakaabelliinile.

7) üksiku, kunagi alal asunud väikesepindalalise, hoone asukohal kavandatakse ulatuslikku hoonestust ja taristut.

Seisukoht ja ettepanek – Saaremaa valla hinnangul ei ole tegemist ulatusliku hoonestuse ja taristu planeerimisega, kuna krundile on määratud ehitusõigus ühe elamu ja kuni nelja abihoone ehitamiseks (sh olemasolevad ebaseaduslikud hooned) maksimaalse ehitisealuse pinnaga 400 m². Arvestades Männiku katastriüksuse ca 1,8 ha suuruse alaga ei ole tegemist ulatusliku hoonestusega, vaid planeeringualal säilib ka praeguse lahenduse korral enamuses loodusliku alane. Siiski teeme ettepaneku vähendada hoonestusala ja ehitustegevus planeerida väljapoole metsaala lagedale alale nii, et ei kahjustataks olemasolevaid puid. Palume Keskkonnaametil esitatud kaardimaterjalid uuesti üle vaadata, kuna mõisakaardi alusel on alal asunud rohkem hooned kui üks.

8) faktiline asjaolu: Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks oleva teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt asub Männiku kinnistu rohevõrgustiku alal.

Seisukoht - Rohevõrgustiku toimimiseks on planeeringulahenduses lubatud piirdeaed rajada ainult ümber õueala, mille osas on tehtud eelnev ettepanek selle oluliseks vähendamiseks, võrreldes senise planeeringulahendusega. Nii on võimalik minimeerida ka mõju rohevõrgustikule.

Eeltoodust tulenevalt oleme valmis täiendama planeeringulahendust ja palume Keskkonnaametil tulenevalt Saaremaa valla seisukohtadest ja ettepanekutest kaaluda uuesti ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmist. Kui Keskkonnaamet leiab võimaluse oma seisukoht planeeringulahenduse muutmisel ümber kujundada, siis edastatakse täiendatud detailplaneering uuesti Keskkonnaametile.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Piret Paiste, 452 5093

piret.paiste@saaremaavald.ee