



KESKKONNAAMET

Kätlin Kallas
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaa.ee

Teie 22.11.2023 nr 5-2/323-12

Meie 14.12.2023 nr 7-13/23/18276-6

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisest Lindmetsa külas Männiku detailplaneeringu alusel

Austatud Kätlin Kallas

Esitasite Keskkonnaametile ettepaneku Männiku detailplaneeringu¹ lahenduse muutmiseks² seoses ranna ehituskeeluvööndi (edaspidi ka *EKV*) vähendamisest keeldumise otsusega Saaremaa vallas Lindmetsa külas asuval Männiku katastriüksusel (katastritunnus 80701:001:0131). Tegite ettepaneku, et Männiku katastriüksusel oleks siiski võimalik vähendada mahus kavandada hoonestusõigust elamu ja abihoonete rajamiseks.

Saaremaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile 08.09.2023 kirjaga nr 5-2/323-9 taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saaremaa vallas Lindmetsa külas asuval Männiku katastriüksusel detailplaneeringu alusel. Keskkonnaamet ei pidanud ehituskeeluvööndi vähendamist Männiku detailplaneeringu alusel põhjendatuks ega andnud nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks 31.10.2023 kirjaga nr 7-13/23/18276-3 (edaspidi *31.10.2023 kiri*).

Teie ettepaneku ajendiks on asjaolu, et tegemist on ajaloolise talukohaga ja Torgu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006 määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla ranna-alade osaüldplaneeringu kohaselt on maatulundusmaal ehitamiseks eelisarendatavad kohad ajaloolised talukohad.

Saaremaa valla seisukohalt on Keskkonnaameti tõlgendus üldplaneeringust ekslik (Keskkonnaameti kirjas: „Üldplaneeringu koostamisel ei ole kavandatud hoonestust EKVsse, milleks oleks tulnud taotleda EKV vähendamist. Üldplaneeringus peetakse seega küll oluliseks endiste talukohtade taastamist, kuid mitte ehituskeeluvööndis“). Kirjutate, et üldplaneering peab silmas kõiki ajaloolisi talukohti, olenemata nende asukohast. Lisaks olete esitanud täiendavaid fakte ka ajaloolise asustuse osas.

Teie poolsed ettepanekud:

1. Kaaluda hoonete arvu ja maksimaalse ehitisealuse pindala vähendamist ning horisontaalse maaküttekollektori asendamist vertikaalse kollektoriga (juhul, kui horisontaalse maaküttekollektori ehitamine eeldab puistu likvideerimist).
2. Planeeringuga ei ole seatud piiranguid kasutada väljaspool õueala Männiku katastriüksusel asuvat metsa. Vajadusel saab selle detailplaneeringu seletuskirjas eraldi välja tuua.
3. Detailplaneeringusse lisatakse täpsustus, mille alusel ei tohi takistada liikumist Kuressaare metskond 36 katastriüksusel oleval teel ja detailplaneeringus käsitletakse kallasrajale juurdepääsu. Õuema ei saa kujuneda kuni veepiirini, kuna detailplaneeringuga on sätestatud, et õuema võib rajada ainult hoonestusala piirides.

¹ Klotoid OÜ töö nr 451122 „Lindmetsa küla Männiku detailplaneering“, vastu võetud Saaremaa Vallavolikogu 31.08.2023 otsusega nr 1-3/63

² Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 22.11.2023 nr 7-13/23/18276-5

4. Hoonestusala vähendatakse ja ehitustegevus planeeritakse väljapoole metsaala lagedale alale nii, et ei kahjustaks olemasolevaid puid.

Olete seisukohal, et Keskkonnaamet on kaalumisel jätnud arvestamata asjaolu, et piirkonnas ja ka Männiku katastriüksusel oli ajalooline asustus. Saaremaa vald on seisukohal, et ajaloolise talukoha taastamine selles algses asukohas piirkonnale omast asustusstruktuuri ei muuda.

Keskkonnaameti seisukoht

Teie esitatud ettepanekud ei ole kooskõlas looduskaitseeaduse (edaspidi *LKS*) §-s 34 toodud ranna kaitse eesmärkidega - rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine ja ranna eripära arvestava asustuse suunamine.

Keskkonnaamet selgitas 31.10.2023 kirjas, miks EKV vähendamine on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ning siinkohal põhjendusi ei korrata. Selgitame täiendavalt, et EKV vähendamisel on üheks nõustumise aluseks väljakujunenud asustuse olemasolu (*LKS* § 40 lg 1). Männiku katastriüksusel on ajalooline asustus hävinenud, mistõttu ei ole seal väljakujunenud asustust.

Keskkonnaametil on kohustus (sama kohustus on ka kohalikul omavalitsusel) arvestariiklikku eesmärki rannikualade ja rohevõrgustiku kaitseks. Selgitame, et üldplaneeringus kavandatud suunda eelisarendada ajaloolised talukohad saab rakendada vaid juhul, kui selleks puuduvad piiravad tegurid. Antud juhul piirab ehitamist ajaloolisel hoonestuse asukohal ranna ehituskeeluvöönd. Seetõttu ei saa eeldada, et ehitamine on võimalik mistahes asukohtadel, kus kunagi on hoonestus asunud. EKV vähendamine on võimalik vaid juhul, kui puudub vastuolu ranna kaitse eesmärkidega.

Keskkonnaamet arvestab EKV otsuse tegemisel võimaliku kaasneva negatiivse mõjuga. Teie pakutud detailplaneeringus sõnastatav võimalik täpsustus õuemaapindala piirangule on õigustühine, sest õuemaakujuneb tegeliku maa kasutuse järgi, õuemaapindala ei ole seadusega reguleeritud/piiratud ning seetõttu ei saa õuemaapindalale piirangut seada.

Ka hoonete arvu ja pindala piiramine detailplaneeringus ei taga ranna kaitse eesmärkide säilimist, kui alal on juba vähendatud EKV-d. *LKS* § 38 lg 4 p 1 võimaldab hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaal ehitada uut ehitist, mis ei jää veekaitsevööndisse. Ehitusseadustiku §-s 27 sätestatud juhtudel on lubatud detailplaneeringuga alal anda projekteerimistingimusi, kui detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud 5 aastat.

Möönate, et kavandatud hoonestusalale on rajatud pinnastee, kuid kuna tee laius ja seisukord ei vasta tänapäevastele normidele, siis on vajalik olemasolevat metsateed mõnevõrra laiendada ja kandevõimet tugevdada. Nimetate, et tegemist ei ole uue juurdepääsutee rajamisega, vaid olemasoleva tee laiendamise ja parendamisega. Ehitusseadustiku § 3 lg 1 mõistes on alusehitiseta pinnasteele katte paigaldamine ehitustegevus.

Eeltoodust tulenevalt on Keskkonnaameti hinnangul igasuguse ehitustegevuse lubamine Männiku kinnistul vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Meeli Kesküla
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Nurana Olonen 5865 2539 (looduskasutus)
nurana.olonen@keskkonnaamet.ee

Anne Sula 5687 0199 (peaspetsialist)
anne.sula@keskkonnaamet.ee