



Hr Tormis Lepik
Abivallavanem
Kihelkonna Vallavalitsus
kihelkonna@kihelkonna.neti.ee

Teie: 20.09.2013 nr 9-1.3/936

Meie: 20.12.2013 nr 14-9/13/21863-3

Vaigu küla Metsa maaüksuse ehituskeeluvööndi vähendamisest

Austatud härra Lepik

Esitasite Keskkonnaametile 20.09.2013 kirjaga nr 9-1.3/936 taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonna Kihelkonna valla Vaigu küla Metsa kinnistul. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse Kihelkonna Vallavalitsuse 26.08.2013 korraldusega nr 16 vastu võetud Metsa maaüksuse detailplaneeringu alusel. Keskkonnaamet on pikendanud Teie 20.09.2013 taotlusele vastamise tähtaega 15.10.2013 kirjaga nr HLS 14-9/13/21863-2.

Kihelkonna Vallavalitsuse 10.06.2013 kirjaga nr 9-1.3/600 on esitatud Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Metsa maaüksuse detailplaneering. Keskkonnaamet on detailplaneeringu kooskõlastanud 11.06.2013 kirjaga nr HLS 6-5/13/10665-4 lähtuvalt planeerimisseaduse § 17 lg 2 p-st 3 ja looduskaitseseaduse (edaspidi LKS) § 14 lg 1 p-st 5, kuna detailplaneering ei ole vastuolus seaduse või õigusaktiga ega hoiuala kaitse-eesmärkidega.

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ning taotluse aluseks oleva detailplaneeringuga „Saare maakond, Kihelkonna vald, Vaigu küla Metsa maaüksuse detailplaneering“ (koostaja DP Projektbüroo OÜ, töö nr 22-12-DP, katastritunnus 30101:001:0134, edaspidi nimetatud detailplaneering või Metsa maaüksuse detailplaneering). Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseseaduse (LKS) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna või kalda kaitse eesmarke 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 looduskoosluste 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 iga nimetatud asjaolu eraldi kaaludes.

Faktilised asjaolud

Planeeringuala hõlmab 1,48 ha suurust Metsa kinnistut (kinnistusraamatu registriosa nr 3797534, koosseisu kuulub üks maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus tunnusega 30101:001:0134, edaspidi nimetatud Metsa maaüksus). Maakatastri andmetel on maaüksusest 0,68 ha metsamaa ja 0,8 ha muu maa kõlvik.

Metsa maaüksus asub Kihelkonna vallas Vaigu külas. Maaüksus piirneb läänest Läänemerega, põhjast Tõnu (katastritunnus 30101:001:0135), idast Veere-Vaigu-Rannaküla tee (katastritunnus 30101:001:0596; edaspidi nimetatud ka külatee) ja lõunast Mardi

(katastritunnus 30101:001:0188) ja Kaarli-Vaigu (katastritunnus 30101:001:0130) maaüksustega. Metsa maaüksus asub merepoolses osas väikeses ulatuses Tagamõisa hoiualal ning Natura 2000 võrgustiku Tagamõisa linnu- ja looduslal. Tagamõisa hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määruse nr 176 "Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas" 08.06.2007 jõustunud redaktsiooniga.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Metsa maaüksusele elamumaa sihtotstarbe määramine koos ehitusõiguse kavandamisega. Planeeringuga tehakse ettepanek Läänemere ranna 200 meetri ehituskeeluvööndi vähendamiseks 90 meetrini veepiirist. Tulenevalt ehituskeeluvööndi vähendamisest on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Maaüksusele soovitakse rajada aastaringselt kasutatavat ühepereelamut koos 2 kõrvalhoonega. Hoonestusala suuruseks on 1800 m² ning ehitusalust pinda on hoonetel kokku lubatud 300 m² ulatuses. Maaüksusel on asunud ajalooline talukoht, kuid selle taastamist ei nähta, tulenevalt looduslikest tingimustest, ette esialgses kohas, kus on säilinud kahe hoone vundamendid.

Metsa maaüksus asub valdavas ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit. Detailplaneeringuga kavandatavad ehitised ja rajatised, va tehnovõrgud ja -rajatised, ei kuulu LKS § 38 lõigetes 4 ja 5 nimetatud erandite alla.

Kihelkonna Vallavalitsus on Metsa maaüksuse detailplaneeringu algatamisotsuses (28.06.2012 nr 119) välja toonud, et kuna Metsa maaüksus ei asu NATURA 2000 alal, ei oma planeeringuga kavandatavad tegevused eeldatavalt keskkonnale olulist kahjulikku mõju. Detailplaneeringus on vähendamist põhjendatud asjaoluga, et planeeritud tegevus ei lähe vastuollu ranna ja kalda kaitse-eesmärkidega (ei kahjusta looduskooslusi, ei muuda piirkonna asustuse eripära) ning maaüksusel ei ole võimalik ajaloolist talukohta ehituskeeluvööndit vähendamata taastada.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine

Detailplaneeringu ala asub suuremas osas väljaspool kaitstavatest loodusobjektidest tulenevate piirangutega alasid. Metsa maaüksuse merepoolne osa asub 63 m² ulatuses Natura 2000 võrgustiku Tagamõisa linnu- ja looduslal ning Tagamõisa hoiualal. Maaüksuse hoiualale jääval alal kaitstavaid elupaigatüüpe ning liikide elupaiku registreeritud ei ole. Kavandatav tegevus (uushoonestuse rajamine väljapoole hoiuala) ei mõjuta eeldatavalt oluliselt Tagamõisa hoiuala kaitse-eesmärkidena nimetatud elupaigatüüpide ja linnuliikide soodsat seisundit.

Detailplaneeringu ala metsad on looduslikud, peamiselt palumetsade kasvukohatüüpi kuuluvad. Metsade vanus on keskmiselt 25 aastat, kohati esineb üksikuid vanemaid mände ning kunagisi põlispuid. Maaüksuse merepoolse lagedama ala puhul on tegu suhteliselt liigivaese loodusliku niiduga, mida merest eraldab umbes 20 m laiune üksikute taimedega kivirand.

Hoonestusala on kavandatud maaüksuse keskossa metsamaa ning mereäärse legendiku ülemineku alale, kus esineb lisaks noorte mändide gruppidele ka kadakaid. Seega eeldab detailplaneeringu elluviimine hoonestusalal puude raiet, planeeringulahenduse kohaselt on see ka lubatud, kuid säilitada tuleb väljaspool hoonestusala olev kõrghaljastus. Planeeringus ei ole toodud põhimõtet, et hoonestusalal tuleks looduskooslusi maksimaalses ulatuses säilitada.

Hoonestuse taastamist ajaloolistel vundamentidel ei planeerita, sest see eeldaks oluliselt suuremal määral looduslike koosluste kahjustamist. Vundamendid asuvad looduslikus metsas, kuhu lisaks tulevase õueala raadamisele tuleks rajada ka uus juurdepääsutee. Planeeringuga kavandatud hoonestusalale viib kunagine pinnaste, mille korrastamine eeldab üksikute puude maha võtmist, et see vastaks tänapäevastele nõuetele (päästeautode ligipääs jms). Valdavas

ulatuses on juurdepääsutee olemas ning juba praegu tavalise sõiduautoga läbitav. Elektriliitumine on kavandatud juurdepääsutee serva. Veevarustus on planeeringuga kavandatud olemasolevast puurkaevust, mis asub maaüksuse merepoolses osas ning mille puhul on Keskkonnaametile teadaolevalt tegu ebaseaduslikult ehitatud rajatisega. Ehitamise etapis kahjustatakse küll veetrassi rajamisega looduslikke kooslusi, kuid need eeldatavalt taastuvad.

Planeeringu elluviimisel suureneb ranna-ala kasutamine ning seega ka mõju sealsetele kooslustele (tallamiskoormuse suurenemine).

Mõju eeldatavalt ei ole olulise suurusega, sest ranniku avakooslustel detailplaneeringuga rajatise ette ei nähta ning eeldatavalt ei kasutata rannikut ka lautrikohana. Keskkonnaamet teostas 17.10.2013 kohapealse paikvaatluse, mille käigus ei suudetud tuvastada, et juba piirkonnas olemasolev asustus oleks rannikukooslusi negatiivselt mõjutanud (väljaspool õuealaid).

Saare maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud Saare maavanema korraldusega 28.04.2008 nr 474) ja Kihelkonna valla üldplaneeringu (kehtestatud vallavolikogu 26. mai 2010 määrusega nr 8) kohaselt asub planeeringuala rohevõrgustiku alal ja pärandkoosluste alal.

Rohevõrgustiku alale ehitamise osas on Kihelkonna valla üldplaneeringus sätestatud, et üldjuhul on hajaasustuses keelatud uue kompaktse asustuse põhimõttel kavandatava elamuala rajamine, lubatud on üksiku eluasemekoha rajamine, kusjuures maaüksus peab olema vähemalt 1 ha suurune ning metsaga kaetud aladel tuleb vähemalt 90% alast jätta metsamaaks. Aiaga piiratud õueala ei tohi olla suurem kui 0,4 ha ja aedade omavaheline kaugus peab olema vähemalt 400 m. Lisaks on üldplaneeringus soovitud toodud ka pärandkoosluste alale ehitamisel, kus on leitud, et kui ehitusõigust taotleb ala kattub osaliselt või täielikult inventeeritud poollooduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See on vajalik hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil, mis vähendab võimalust rangelt kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused. Samuti sätestab üldplaneering, et metsa või poollooduslikele kooslustel ehitamisel ei tohi õuema või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast. Lisaks nähakse üldplaneeringuga ette hajaasustusel elamute ehitamist eelkõige ajaloolistel talukohtadel, et säilitada küladele ajaloolist asustusstruktuuri. Selles osas leiame, et detailplaneeringuga kavandatud tegevused vastavad üldplaneeringule, sest valdav osa maaüksuse metsast jäetakse alles ning planeeringuga hoonestusala tarastamist ette ei ole nähtud. Keskkonnaametile teadaolevalt maaüksusel kaitstavate taimeliikide kasvukohtasid leitud ei ole.

Metsa maaüksus asub osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndis, mis on oluline osa Saare maakonna rohelisest võrgustikust. Arvestades maakonna saarelisust, on mererand üks tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks. Roheline võrgustik aitab hoida looduslikku mitmekesisust ja keskkonna stabiilsust. Rohelises võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmenemine, korvamine ja ennetamine ning koosluste areng looduslikkuse suunas või poollooduslike koosluste ekstensiivne põllumajanduslik kasutamine traditsioonilisel viisil. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse ning sidususe tagamine.

Leiame, et planeeritud tegevused ei lähe vastuollu Saare maakonna teemaplaneeringuga, kuna kavandatakse ajaloolise talukoha lähistel hoonestuse taastamist varasemalt hoonestatud piirkonnas. Piirkonna asustus on suhteliselt kompaktne, olles koondunud suhteliselt väikesele alale ajaloolise Vaigu küla keskmes. Maaüksuste ja ka õuealade ümber on rajatud piirdeid. Seetõttu eeldatavasti ei toimi Metsa maaüksus ja selle lähipiirkond juba praegusel ajal kui

rohevõrgustiku oluline koridor. Eeldatavalt toimib rohevõrgustikuna edasi külateest läänes olev suurem metsamassiiv. Rohevõrgustiku alale ehitamise kompenseerimiseks planeeringuga leevendavaid meetmeid kavandatud ei ole.

Lähtuvalt eeltoodust leiame, et tegevusega kahjustatakse vähesel määral maaüksusel asuvaid looduslikke kooslusi, mis on küll vastuolus ranna ja kalda kaitse-eesmärkidega, kuid mõistlikul viisil kõrghaljastuse säilimine leevendab oluliselt koosluse terviklikkuse säilimist piirkonnas, kus on juba varasem inimasutus.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ehitisregistri andmetel on Metsa maaüksus hoonestamata, puuduvad tehnovõrgud. Planeeringualale on juurdepääs kruusakattega Veere-Vaigu-Rannaküla teelt. Planeeringualal puuduvad olemasolevad teed, kuid maaüksusel on kunagise pinnaste trass, mille taastamist detailplaneeringuga kavandatakse ja mis on osaliselt juba praegusel ajal sõiduautoga läbitav. Samas tuleb tee äärest teostada üksikute puude raiet ning teed tuleb eeldatavalt ka (osaliselt) pinnasega täita. Metsa maaüksusel puuduvad tehnovõrgud (va olemasolev ebaseaduslik puurkaev). Elektriliitumine (madalpingekaabel) on planeeritud juurdepääsutee serva. Maaüksusel asub külatee servas elektriliitumiskilp. Veevarustus on planeeritud puurkaevust, mis asub veepiirist umbes 30 m kaugusel. Puurkaevust rajatakse hooneteni umbes 60 m pikkune veetrass. Nii veetrass kui ka puurkaev asuksid ehituskeeluvööndis ka pärast ehituskeeluvööndi vähendamist. Neid on lubatud rajada LKS § 38 lg 5 p 8 alusel. Veetarve puurkaevust jääb alla 10 m³ ööpäevas.

Vastavalt Kihelkonna valla üldplaneeringule on reoveekäitlemise lahendamisel väljaspool reovee kogumisala (hajaasustuses) põhimõttelised lahendused omapuhasti või kogumiskaev. Detailplaneeringuga on alale kavandatud hoonestusalal asuv omapuhasti koos septikuga, kus puhastatud vesi suunatakse imbväljakuga biopuhastisse. Samas ei välista planeeringulahendus ka kogumismahutite kasutamist, jättes lõpliku otsuse maaomaniku teha.

Hoonete, juurdepääsutee koos parklaga ja tehnovõrkude rajamine mõjub pinnasele, alustaimestikule ning elustikule negatiivselt. Hoonete ja juurdepääsutee alune looduslik kooslus hävib või seda muudetakse olulisel määral (hoonete ümbruse pinnasega täitmine, haljastuse rajamine jms). Planeeringulahenduse järgi on hoonestuse rajamisel lubatud eemaldada pealmine väärtuslik kasvupinnase kiht kuni 40 cm sügavuses, pinnast võib kasutada hiljem haljastamisel, planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurde- ega äravedu. Lisaks on detailplaneeringu järgi väljaspool hoonestusalasid ehitustegevus keelatud (v.a juurdepääsutee ja trassid).

Oluline inimtegevusest lähtuv mõju piirkonna loodusväärtustele esineb ehitamise etapis, nt maaüksusel olevas metsaalal lindude häirimine pesitsusajal. Sarnaselt võib esineda ka kaudseid mõjusid, nt võõrliikide kasutamine haljastuses ning nende võimalik levik hoiualale, piirkonna risustamine jms. Samas on neid mõjusid võimalik piirata (mh õigusaktidega) ning nende ulatus ei ole ette prognoositav.

Kuigi inimtegevusest tulenev mõju piirkonna kooslustele suureneb, ei ole see ette prognoositav ega eeldatavalt olulise suurusega, arvestades asjaolu, et elamuala kasutamise ega tuleb kinni pidada õigusaktidega kehtestatud normidest, planeeritav elamu koos kõrvalhoonetega asub hoonestatud piirkonnas ning seetõttu juba olulise inimmõjuga alal.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Ranna ja kalda kaitse eesmärk on ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine. LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljefist ja väljakujunenud asustusest.

Metsa maaüksus asub ajaloolise Vaigu küla keskmes, kus ümberringi on asunud mitmeid talukohti, sealjuures olid need valdavalt ehitatud külateest merepoolsesse külge (praeguses mõistes ehituskeeluvööndis). Käesoleval ajal on hoonestatud lähedal asuvad Vaigu-Tõnise (katastritunnus 30101:001:0086), Kriisa (katastritunnus 30101:001:0086), Mardi ja Jaani maaüksused. Metsa maaüksusele planeeritav hoonestus asub Mardi maaüksuse hoonestusest umbes 60, Jaani hoonestusest aga 180 meetri kaugusel. Metsa maaüksuse hoonestus asuks veepiirist umbes sama kaugel kui mõlemal pool hoonestatud Mardi ja Jaani elamud. Seetõttu järgib planeering piirkonnas juba väljakujunenud asustusmustrit ega muuda seda oluliselt. Piirkonna kõrgus merepinnast on kuni 13 m, kusjuures Metsa maaüksus on mere poolt sisemaa suunas tõusva reljeefiga. Planeeritavad hoonestusalad paiknevad väljaspool võimalikku üleujutusala (hoonestatava ala absoluutkõrgus ca 5,5-7,0 m), rannajoonest minimaalselt 90 meetri kaugusel. Rannikul ei ole ulatuslikke madalamaid alasid, mida kõrgveega perioodiliselt üle ujutatakse. Reljeefi muutmist planeeringulahenduse elluviimine ei nõua, aga samas on see vähesel määral vajalik juurdepääsuteede ja hoonestusala rajamisel. Metsa maaüksus asub osaliselt Läänemere ranna 200 meetri ehituskeeluvööndis. Väljaspool ehituskeeluvööndit asub maaüksuse edelanurk umbes 850 m² ulatuses. See ala aga piirneb külatega ning on kaetud tiheda metsaga, olles seetõttu ehituseks planeeringuga kavandatud mahus sobimatu. Hoonestusala rajamine maaüksuse külatee äärde eeldab oluliselt suuremal määral metsamaa raadamist ehituskeeluvööndis kui planeeringuga kavandatud kohas. Seda aspekti toetab ka asjaolu, et hoonestusala ei ole mõistlik rajada kohe külatee serva (valdavas osas ehituskeeluvööndist välja jäävale alale) sealt lähtuva müra ning tolmu tõttu. Asjakohane oleks külatee serva ehitamisel kasvama jätta umbes 10 m laiune metsaga kaetud puhverala, mis aga tähendab, et valdav osa hoonestusalast asuks siiski ehituskeeluvööndis. Eeltoodust lähtuvalt võib öelda, et kavandatava uushoonestuse rajamine Metsa maaüksusele arvestab ranna ning asustuse eripäraga, ent mõjutab vähesel määral reljeefi, olles selles osas vastuolus ranna ja kalda kaitse-eesmärkidega.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Ranna või kalda kaitse-eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja rannale juurdepääsu tagamine. Metsa maaüksuse detailplaneeringuga juurdepääsu rannale kavandatud ei ole. Detailplaneeringuga on kavandatud küll hoonestusala juurde viiva juurdepääsutee rajamine, kuid kuna tegu on erateega, ei paranda planeeringu elluviimine seetõttu juurdepääsu ranna-alale. Samas puudub piirkonnas avalikus kasutusel olev tee, mida mööda pääseks randa. Randa (kallasrajale) on võimalik pääseda vaid üle eramaa liikudes, järgides selleks asjaõigusseaduses sätestatud. Lisaks on piirkonnas mitmete maaüksuste ümber rajatud (osalisi) piirdeid (sh ka Metsa), mis takistavad vaba liikumist ranna-alal. Metsa maaüksuse hoonestamine võib mõjutada juurdepääsu ranna-alale, kuid see mõju ei ole oluline, arvestades piirkonnas juba olemasolevat asustust. Kallasrajal liikumine ei ole nii praegusel ajal kui ka planeeringu ellurakendamisel takistatud. Tegevusi kallasrajale ettenähtud ei ole.

Tulenevalt eeltoodust leiame, et kuivõrd planeeringuga ei halvendata juurdepääsu ranna-alale, ei lähe planeering antud osas vastuollu ranna ja kalda kaitse-eesmärkidega, seda arvestades piirkonnas juba olemasolevate tingimustega (piirded, hooned). Kallasrajal liikumist planeering eeldavalt ei mõjuta.

Lõplik otsus ehituskeeluvööndi vähendamise kohta Metsa detailplaneeringu alusel

Lähtudes LKS §-s 40 sätestatust ning eeltoodud kaalutlustest on Keskkonnaamet jõudnud järeldustele, et kuigi esitatud planeeringulahenduse elluviimine kahjustab eeldatavalt vähesel määral piirkonna looduskooslusi, ei ole need mõjud, arvestades kõiki ranna ja kalda kaitse-eesmärke koosmõjus, olulise suurusega. Seetõttu anname käesoleva kirjaga nõusoleku Metsa

maaüksusel ehituskeeluvööndi vähendamiseks 90 meetrini tavalisest veepiirist, mis on vajalik ajaloolise talukoha lähistel hoonestuse taastamiseks. Nõusolek kehtib Teie poolt 20.09.2013 esitatud Metsa maaüksuse planeeringulahendusele (koostaja DP Projektbüroo OÜ, töö nr 22-12-DP).

Samas juhime Teie tähelepanu, et planeeringu joonisele on kantud ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 70 meetrini veepiirist. Viidatud viga tuleb enne detailplaneeringu kehtestamist ära parandada.

Lugupidamisega

Andres Onemar
Peadirektor

Lisa: Metsa maaüksuse detailplaneeringu põhijoonis.

Allar Liiv 452 7766
Allar.Liiv@keskkonnaamet.ee