



KESKKONNAAMET



Mart Mäeker
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 07.08.2018 nr 5-2/5154-1

Meie 26.09.2018 nr 7-13/18/13151-3

Vaigu küla Haagi detailplaneeringu alusel ranna ehituskeeluvööndi vähendamine

Austatud Mart Mäeker

Esitasite Keskkonnaametile 07.08.2018 kirjaga nr 5-2/5154-1 taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonna Saaremaa valla Vaigu küla Haagi katastriüksusel (katastritunnus 30101:001:0133). Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse Kihelkonna Vallavolikogu 31.01.2017 otsusega nr 4 vastu võetud Vaigu küla Haagi maaiüksuse detailplaneeringu muudetud lahenduse alusel (koostaja Klotoid OÜ, töö nr 300816; edaspidi nimetatud *Haagi DP*).

Varasemalt on Keskkonnaamet vastavalt Kihelkonna Vallavalitsuse 04.07.2017 taotlusele nr 9-1.3/785 nõustunud 31.07.2017 kirjaga nr 6-2/17/8119-2 Haagi DP alusel ehituskeeluvööndi vähendamisega. Seoses planeeringulahenduse olulise muutmisega taotletakse Keskkonnaametilt ehituskeeluvööndi vähendamise nõusoleku andmist uuele planeeringulahendusele.

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ning taotluse aluseks oleva muudetud Haagi DP materjalidega. Keskkonnaamet uut kohapealset paikvaatlust ei teostanud, sest Haagi katastriüksusega seotud kohapealsed asjaolud on eelmise menetluse käigus tuvastatud.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (LKS) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna või 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 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

Haagi DP ala hõlmab terves ulatuses Haagi katastriüksust (kinnistu registriosa nr 1570134; katastritunnus 30101:001:0133; 100% maatulundusmaa; pindala 2,12 ha; edaspidi nimetatud *Haagi kinnistu*). Maakatastri andmetel on kinnistust 1,7 ha metsamaa ja 0,4 ha muu maa kõlvik.

Haagi kinnistu asub Kihelkonna vallas Vaigu külas. Kinnistu piirneb idast Läänemerega, põhjast Suurna (katastritunnus 30101:001:0110), läänest Veere-Vaigu-Rannaküla tee (katastritunnus 30101:001:0596) ja lõunast Jaani (katastritunnus 30101:001:0117) katastriüksustega.

Haagi kinnistu asub terves 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 eesmärgiks on Haagi kinnistule ühepereelamu ja kahe abihoone kavandamine. Planeeringu täpsemateks ülesanneteks on: planeeringuala kruntideks jaotamine, krundi hoonetusala ja ehitusõiguse, sh ka hoonetele ehituslike tingimuste määramine; tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha kavandamine; liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete ning kujade määramine; keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine ja ettepaneku tegemine Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Planeeringulahenduse järgi jagatakse Haagi kinnistu kaheks katastriüksuseks nimetustega Haagi 1 ja Haagi 2. Haagi DP alusel on ehitusõigus kavandatud 4572 m² suurusele elamumaa sihtotstarbega Haagi 1 katastriüksusel määratud hoonetusalale. Kavandatud on 3 hoonet, hoonete suurim lubatud ehitusalune pind 200 m². Veevarustuse saamiseks on kinnistule kavandatud puurkaev ning reoveekäitluseks kogumiskaev. Hoonete küte tagatakse kas ahjude, kaminade või õhksoojuspumpadega (sh ka küttekollektor). Haagi 2 katastriüksust (pindala 17341 m²) ei hoonestata ning see jääb puutumatuks metsaalaks.

Vastavalt Keskkonnaametile esitatud täiendatud Haagi DP lahendusele on muudetud kavandatava hoonetusala asukohta, seda on nihutatud lõunapoole. Sellest tulenevalt on muutunud ka hoonete asukohad. Samuti on muudetud maaküttekollektori ja puurkaevu asukohtasid.

Haagi kinnistu on hoonestamata, Ehitisregistri alusel seal ehitisi ei asu. Kinnistul on asunud ajalooline talukoht, mille taastamist, tulenevalt muutunud looduslikest tingimustest, nähakse ette osaliselt esialgses kohas. Talukohast on säilinud kunagiste hoonete vundamendid ja jääkelder. Endisele talukohale viitavad ka alal kasvavad sirelid ja pooppud. Ajalooline talukoht on asunud maaüksuse keskel ja merele lähemal.

Haagi kinnistu asub terves ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit, planeeringualal ei laiene ranna ehituskeeluvööndi ulatusele LKS § 35 lg-tes 4 ja 5 nimetatud erandid. Haagi 1 katastriüksusele ehitusõiguse saamise eelduseks on Läänemere ehituskeeluvööndi vähendamine Haagi DP-ga kavandatud hoonetusala ulatuses (hoonestusala asub ca 65-90 meetri kaugusel Maa-ameti põhikaardile kantud veepiirist). Vähendamine on vajalik, kuna kavandatakse hooneid, millele ükski LKS § 38 lg-tes 4 ja 5 toodud erand ei kehti. Hoonetusalale tagatakse juurdepääs Veere-Vaigu-Rannaküla teelt rajatava mahasõiduga. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik ka juurdepääsutee (mahasõidu) rajamiseks. Planeeringualale on kavandatud puurkaev, reovee käitlemise, küttesüsteemi- ja elektrirajatised. Vastavalt LKS § 38 lg 5 p-le 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele.

Keskkonnaamet on Haagi DP kooskõlastanud 19.12.2016 kirjaga nr 6-2/16/12384-4 vastavalt LKS § 14 lg 1 p-le 5, Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 vastu võetud määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 lg-le 2 ja planeerimisseaduse § 133 lg-le 1. Keskkonnaamet nõustus planeeringulahendusega, sest see ei olnud vastuolus seaduste ega Tagamõisa hoiuala kaitse-

eesmärkidega LKS § 32 lg 2 tähenduses.

Kihelkonna Vallavalitsus on Haagi DP algatamise korralduses (21.06.2016 nr 58) ja Keskkonnaametile 04.07.2017 esitatud ehituskeeluvööndi vähendamise taotluses selgitanud, et planeeritava tegevusega kaasnevad mõjud ei oma eeldatavalt keskkonnale olulist kahjulikku mõju. Muus osas kohalik omavalitsus üldplaneeringu muutmiseks ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks erisuse tegemist põhjendanud ei ole. Ka Saaremaa Vallavalitsuse 07.08.2018 kirjas täiendavaid põhjendusi esitatud ei ole.

Detailplaneeringus on vähendamist põhjendatud asjaoluga, et kinnistul ei ole võimalik ajaloolist talukohta ehituskeeluvööndit vähendamata taastada ning taastamine oleks kooskõlas piirkonnale omase asustusstruktuuriga. Lisaks on detailplaneeringus viidatud OÜ Consultare poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangule (töö nr 1/15), milles kokkuvõtvalt leitakse, et ehituskeeluvööndi vähendamine ei kahjusta ranna kaitse eesmärke, kuna säilitatakse ranna ja tee vahel ühtne metsamassiiv, mis on oluline kalda kaitseks, ning tegevus ei ole vastuolus Tagamõisa hoiuala kaitse-eesmärkidega.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine

Detailplaneeringu ala asub terves ulatuses Tagamõisa hoiualal, piirkond kuulub ühtlasi ka Natura 2000 võrgustiku Tagamõisa linnu- ja loodusalanana. Detailplaneeringu ala on valdavas ulatuses kaetud metsamaaga, lagedamat ala esineb vaid mere ääres. Metsad on valdavas osas looduslikud, peamiselt kastikuloo kasvukohatüüpi kuuluvad, esimeses rindes kasvavad männid ja kuused. Valdav osa kinnistule jäävast metsast on ca 80-aastane. Kinnistul esineb ka 30 a tagasi istutatud männikultuuriga ala, mis on tihedalt mändidega kaetud ja seal esineb alustaimestikku vaid vähesel määral. Kinnistu merepoolse osa puhul on tegu kiviklibuse rannaga, kus esineb vaid ajutine hõre taimkate.

Kinnistul on osaliselt registreeritud järgmised Tagamõisa hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud kaitstavad elupaigatüübid: vanad looduspõhised metsad (kood 9010*; esmatahtis) ja esmased rannavallid (1210). Kinnistul kaitsealuste liikide kasvukohti ja elupaiku Keskkonnaametile teadaolevalt ei asu. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala suurus on ca 0,3 ha ja see jääb Veere-Vaigu-Rannaküla tee äärde. Haagi kinnistule jääb ala, kus kaitstavaid koosluseid registreeritud ei ole (nn 0-elupaik), tegemist on eelpool mainitud istutatud männikultuuriga, mis on tihe ning kus alustaimestik puudub. Nimetatud 0-elupaiga ala piir on kantud planeeringu põhijoonisele.

Hoonestusala on kavandatud männikultuuriga istutatud ala piires, sest see asub Veere-Vaigu-Rannaküla tee ääres, mis tagab kavandatud hoonestusalale hea ligipääsu. Kinnistule jäänud ajalooline talukoht on osaliselt asunud sellel männikultuuriga alal (eeldatavalt talu põld ning õueala serv) ning seega taastatakse talukoht osaliselt selle algses asukohas. Männikultuuriga alal vundamente ei ole säilinud, need jäävad männikultuurist eemale, vanema metsaga (elupaigatüübi vanad looduspõhised metsad) alale (planeeritavast hoonestusalast mere poole). Kuna talukoht on hävinud aastakümneid tagasi, on selle kunagine hooviala saanud osaks metsakooslusest ning õueala enam säilinud ei ole. Alal kasvavad vanad kuused ja männid, sh vundamentidel ja keldril, säilinud on ka talupuid. Ajaloolise talukoha taastamine kogu selle kunagises ulatuses eeldaks oluliselt suuremal alal väärtuslikuma metsamaa (vanad looduspõhised metsad) raadamist, mis on vastuolus ka Tagamõisa hoiuala kaitsekorraga. Lisaks tuleks läbi väärtusliku metsa rajada juurdepääsutee.

Seega on põhjendatud talukoha taastamine nii rannikukoosluste kui ka Tagamõisa hoiuala seisukohast vähem väärtuslikumal männikultuuriga alal. Haagi maaüksusel puudub ehitamiseks sobiv ala väljaspool metsamaad.

Seega võib öelda, et ehitustegevus kahjustab teatud määral maaüksusel olevat metsamaad. Seda männikultuuriga kaetud alale hoonestusala loomiseks, mis eeldab ala raadamist. Detailplaneeringu kohaselt tuleb hoonestusalal säilitada kõrghaljastust. Täiendavalt on detailplaneeringusse lisatud tingimus, et hoonestusala ja seda ümbritseva metsa piiri (välja arvatud 0-elupaigaga piirnev osa) ei tohi raiuda nn sirge-seinaliselt, vaid see üleminek peab olema sujuv, et vältida servaeefekti mõju tekkimist kaitstavale metsakooslusele vanad loodusmetsad. See tähendab, et hoonestusala välispiirile tuleb jätta mõne meetri laiune (harvendatud) metsariba, kus kõrghaljastust säilitatakse ja seda osa ei raadata.

Hoonete kütmiseks on kaalutud kasutada ahjusid ja kaminaid. Arvestades kinnistu asukohta ja suurust on võimalus kasutada ka soojuspumpasid, mille toimimiseks võib osutuda vajalikuks rajada maakütte kollektor või suletud soojuspuurauk. Need süsteemid rajatakse nn 0-elupaiga alale, kuid seda väljaspool hoonestusala, ja sellest tulenevalt täiendavat negatiivsed mõju keskkonnaale eeldavalt ei teki. Tegevuse käigus on vajalik eeldatavalt 0-elupaiga piires männinoorendiku raie (raadamine). Samas ei ole näiteks võimalik eeldada, et maaküttekollektorite või soojuspuuraukude rajamisega muudetakse piirkonna veerežiimi. Kuna need rajatakse moodustatava elamumaa krundi piires, kuid väljapoole hoonestusala, tuleb jälgida, et tegevusega ei kahjustataks väljaspool elamumaad paiknevat kaitstavat kooslust vanad loodusmetsad.

Keskkonnaameti hinnangul rannikuala kasutamine detailplaneeringu ellurakendamise järgselt olulisel määral ei suurene, sest tegevused on kavandatud vaid elamumaale jääva 0-elupaiga piires. Muus osas jääb kinnistu looduslikule arengule. Hoonestusala ja Veere-Vaigu-Rannaküla vahele rajatakse lühike juurdepääsutee lõik (mahasõit). Tegemist on teeäärse inimõjuga alaga, mis piirneb vahetult kõnealuse istutatud männikultuuri alaga.

Eeldada võib rannikul tallamiskoormuse kasvu, kuid ranniku kiviklibune osa on juba praegu suhteliselt aktiivses kasutuses, sest on jalutamiseks mugav ning piirkonnas laiemalt asub mitmeid suvilaid. Jalutamiseks sobilik kiviklibune osa on mere aktiivse mõju all ja seal püsiv taimkate puudub (või on seda vähesel määral). Lubatud ei ole merele avanevate vaadete avamiseks puistu kujundamine või hoonestusalalt randa viiva tee, kaasa arvatud kergliiklustee, rajamine. Hoonestusala ja ranna vahel eeldatavalt toimuma hakkavast inimeste liikumisest kujunev jalgrada ei kahjusta puistut ja kaitstavat elupaigatüüpi.

Kokkuvõtvalt on Keskkonnaamet seisukohal, et kavandatav tegevus (hoonestuse ja mahasõidu rajamine) ei mõjuta eeldatavalt oluliselt rannikul asuvaid looduskoosluseid ega Tagamõisa hoiuala kaitse-eesmärkidena nimetatud elupaigatüüpide ja linnuliikide soodsat seisundit. Tegevus eeldab küll metsamaa raadamist hoonestusala ulatuses, kuid tegemist ei ole loodusliku metsaga, vaid 30 a tagasi istutatud männikultuuriga. Juurdepääsutee (mahasõit) tehakse olemasolevalt külateelt ning alale, kus kaitstavaid koosluseid registreeritud ei ole. Tallamiskoormus rannikualal oluliselt ei suurene. Arvestada tuleb, et tegemist on ajaloolise talukoha taastamisega algse asukoha vahetus läheduses.

Saare maakonna planeeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ lisaks oleva teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94; edaspidi nimetud teemaplaneering) ja Kihelkonna valla üldplaneeringu (kehtestatud vallavolikogu 26. mai 2010 määrusega nr 8; edaspidi nimetatud üldplaneering) kohaselt asub planeeringuala rohevõrgustiku alal.

Teemaplaneeringu järgi aitab roheline võrgustik hoida looduslikku mitmekesisust ja keskkonna stabiilsust. Rohelises võrgustikus toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine, korvamine ja ennetamine ning koosluste areng looduslikkuse suunas või poollooduslike koosluste eksteniivne põllumajanduslik kasutamine traditsioonilisel viisil. Rohelise võrgustiku

toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse ning sidususe tagamine. Selleks tuleb rohelise võrgustiku aladel Saare maakonnas järgida järgmiseid tingimusi: vältida olulise ruumilise mõjuga objektide rajamist; kompaktse hoonestusega alade asukohavalik toimub ainult üldplaneeringu alusel; planeeringutega maakasutuse kavandamisel ja ehitustingimuste määramisel tuleb säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed. Mere ranna ja jõgede ning ojade kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Maakonnaplaneeringus on toodud põhimõte, et ranna-aladele ehitamise lubamisel on peamiseks argumendiks seal asunud ajalooline asustus (ptk 4.2.1).

Rohevõrgustiku alale ehitamise osas on Kihelkonna valla üldplaneeringus täiendavalt teemaplaneeringule 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 nähakse üldplaneeringuga ette hajaasustuses elamute ehitamist eelkõige ajaloolistel talukohtadel, et säilitada küladele ajaloolist asustusstruktuuri.

Keskkonnaamet on seisukohal, et detailplaneeringuga planeeritavad tegevused vastavad üld- ja teemaplaneeringule, sest kavandatakse ajaloolise talukoha vahetus läheduses hoonestuse taastamist varasemalt hoonestatud piirkonnas, kinnistule jääv looduslik metsaala säilitatakse kogu ulatuses (raadatakse kultuurmännik), hoonestusala tarastamist ei ole kavandatud, kuid samas on see võimalus jäetud. Lisaks ei toimi piirkonna rannikuala konkreetsetes asukohtades olulise rohekoridorina, sest Veere-Vaigu-Rannaküla tee ja mere vahel asuvad Haagi kinnistust lõunas mitmed talukohad. Rohekoridorina toimib pigem nimetatud teest sisemaa poole jääv metsaala.

Lähtuvalt eeltoodust leiab Keskkonnaamet, et tegevusega kahjustatakse vähesel määral kinnistul asuvat rannikukooslust, kuid seda vaid istutatud männikultuuri ulatuses, ning seetõttu ei esine olulist vastuolu ranna ja kalda kaitse-eesmärkidega. Muus osas jäetakse kinnistul olev looduslik metsaala puutumatuks. Tallamiskoormus rannikualale ei suurene olulisel määral.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Ehitisregistri andmetel on Haagi kinnistu hoonestamata, puuduvad tehnovõrgud. Planeeringualale on juurdepääs kruusakattega Veere-Vaigu-Rannaküla teelt, millelt rajatakse mahasõit hoonestusala. Elektriliitumine (madalpingekaabel) on planeeritud juurdepääsutee serva. Veevarustus on planeeritud puurkaevust, hooneteni rajatakse veetrassid. Veetarve puurkaevust jääb alla 10 m³ ööpäevas.

Vastavalt üldplaneeringule on reoveekäitlemise lahendamisel väljaspool reovee kogumisala (hajaasustuses) põhimõttelised lahendused omapuhasti või kogumiskaev. Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal, mistõttu on otsustatud reoveekäitluseks hoonestusala piires rajada kogumiskaev. Veevarustuse ja reoveekäitlissüsteemide rajamisel tuleb arvestada kehtivate normidega ning eeldatavalt tegevusega täiendavat koormust rannikukooslustele (sh Tagamõisa hoiualale) ei tulene.

Oluline inimtegevusest lähtuv mõju piirkonna loodusväärtustele seisneb hoonestusala rajamisega seoses, millest on antud ülevaade eelmises peatükis. Ehitustegevusega võib

kaasneda metsaalal lindude häirimine pesitsusajal. Seda mõju on võimalik leevendada, kui mürarikkamat ehitustegevust teha väljaspool lindude pesitsusaega. Sarnaselt võib esineda ka kaudseid mõjusid, nt võõrliikide kasutamine haljastuses ning nende võimalik levik looduslikesse kooslustesse (sh Tagamõisa hoiuala kaitse-eesmärgiks olevale kooslusele vanad loodusmetsad). DP kohaselt tuleb haljastuses kasutada kodumaiseid liike. Seega 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 eeldavalt olulise suurusega, arvestades asjaolu, et elamuala kasutamisega tuleb kinni pidada õigusaktidega kehtestatud normidest, planeeritav elamu koos kõrvalhoonetega asub hoonestatud piirkonna servas ning seetõttu juba inim mõjuga 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 reljeefist ja väljakujunenud asustusest.

Tegemist on ajaloolise talukoha taastamisega. Talukoht on märgitud Maa-ameti NL 1946 a topokaardile. Talukoha olemasolu on kinnitanud ka kohalikud inimesed.

Haagi kinnistu asub ajaloolise Vaigu küla servas, kus ümberringi on asunud mitmeid talukohti, sealjuures olid need valdavalt ehitatud Veere-Vaigu-Rannaküla teest merepoole (praeguses mõistes ehituskeeluvööndis). Käesoleval ajal on hoonestatud lähedal asuvad Vaigu-Tõnise (katastritunnus 30101:001:0086), Kriisa (katastritunnus 30101:001:0086), Mardi (katastritunnus 30101:001:0188) ja Jaani katastriüksused, millel hoonestus paikneb valdavalt 30-80 m kaugusel rannajoonest. Tohtri katastriüksusel (katastritunnus 30101:001:0134) asub ehitusjärgus elamu (Keskkonnaamet on nõustunud 20.12.2013 kirjaga nr 14-9/13/21863-3 ehituskeeluvööndi vähendamisega 90 meetrini rannajoonest ajaloolise talu taastamise eesmärgil). Haagi kinnistule planeeritav hoonestus jääb teiste Vaigu külas olevate elamutega umbes samale kaugusele veepiirist ehk siis järgib piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud ehituspiiri. Eeldatavasti on Haagi kinnistu talukoht olnud ajaloolises mõttes Vaigu küla kõige põhjapoolsem hoonestusala. Haagi DP lahendus järgib piirkonnas väljakujunenud asustusmustrit ega muuda seda.

Piirkonna kõrgus merepinnast on kuni 10 m. Haagi kinnistu on mere poolt sisemaa suunas tõusva reljeefiga. Planeeritav hoonestusala paikneb absoluutkõrguste vahemikus 6-9 m ning jääb väljapoole võimalikku üleujutusala. Rannikul ei ole ulatuslikke madalamaid alasid, mida kõrgveega perioodiliselt üle ujutatakse. Reljeefi muutmist planeeringulahenduse elluviimine ei nõua, aga samas on see vähesel määral vajalik hoonete rajamisel. Detailplaneeringus on selgitatud, et õueala reljeefi oluliselt ei muudeta, kuid lubatud on tõsta hoonete alust ja ümbritsevat (5 m ulatuses) ala.

Haagi kinnistu asub tervikuna Läänemere ranna 200 meetri ehituskeeluvööndis. Kinnistul puudub ehitusvõimalus väljaspool ehituskeeluvööndit.

Eeltoodust lähtuvalt võib öelda, et kavandatava hoonestuse rajamine Haagi kinnistule arvestab ranna ning asustuse eripäraga, ent mõjutab vähesel määral reljeefi.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Ranna ja kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja rannale juurdepääsu

tagamine. Haagi kinnistu asub Läänemere ääres, kus vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg-le 2 on kallasraja laiuseks 10 m veepiirist.

Haagi DP-ga avalikku juurdepääsu rannale kavandatud ei ole. Tegemist on eravalduses oleva kinnistuga. Kõnealust kohta ei kasutata randa minemiseks. Umbes 700 m põhjapool asub lautrikoht, mida kohalikud kasutavad ranna-alale pääsemiseks, see jääb munitsipaalomandis olevale Rannaküla ühisrand katastriüksusele (katastritunnus 30101:001:0077). Haagi DP lahendus ei paranda juurdepääsu ranna-alale, kuid samas ei sea selleks ka takistusi.

Piirkonna rand on jalutamiseks sobilik. Kallasrajal liikumine ei ole nii praegusel ajal kui ka planeeringu ellu rakendamisel eeldatavalt takistatud. Hoonestus on kavandatud 65-90 m kaugusele veepiirist, kuid kallasrajal liikujaid see ei takista, sest hoonestuse ja kallasraja vahele jääb puutumatu metsaala.

Tulenevalt eeltoodust leiab Keskkonnaamet, et planeeringuga ei halvendata juurdepääsu ranna-alale ega looda selleks ka täiendavaid võimalusi. Kallasrajal liikumist detailplaneering eeldavalt ei mõjuta.

Otsus ehituskeeluvööndi vähendamise kohta

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. Tegemist on ajaloolise talukoha taastamisega.

Keskkonnaamet annab nõusoleku Haagi kinnistul ehituskeeluvööndi vähendamiseks Vaigu küla Haagi maaüksuse detailplaneeringu joonisel 3 „Planeeringu põhijoonis“ (kuupäevaga 02.07.2018) kantud hoonestusala ning juurdepääsutee ulatuses.

Keskkonnaamet annab nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks lähtudes Teie poolt 07.08.2018 esitatud planeeringulahendusest (koostaja Klotoid OÜ, töö nr 300816), millega määratakse ehitusõigus omaaegse talukoha asukohas elamu ja kõrvalhoonete rajamiseks. Planeeringulahenduse muutmisel maakasutuse sihtotstarbeid või hoonestust puudutavalt (näiteks muudetakse hoonestusala paiknemist, hoonete kasutusotstarvet, nende arvu, ehitisealust pinda või korruselisust) käesolev ehituskeeluvööndi vähendamise otsus ei kehti, kuna vastavaid mõjusid ranna kaitse-eesmärkidele ei ole hinnatud, mistõttu detailplaneeringu olulise muutmise või uue detailplaneeringu puhul on vaja taotleda uuesti ehituskeeluvööndi vähendamist LKS § 40 alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Kosenkranius
peadirektori asetäitja
peadirektori ülesannetes

Allar Liiv 452 7766
allar.liiv@keskkonnaamet.ee