



KESKKONNAAMET

Ilmar Pungar
Mustjala Vallavalitsus
vald@mustjala.ee

Teie 31.03.2016 nr 7-1.2/159

Meie 28.04.2016 nr 7-9/16/4189-2

**Panga küla Panga loodusmaja
detailplaneeringu kooskõlastamine**

Austatud Ilmar Pungar

Olete Keskkonnaametile esitanud 31.03.2016 taotluse nr 7-1.2/159, millega soovite Keskkonnaameti kooskõlastust Panga küla Panga Loodusmaja detailplaneeringule (varasema nimetusega Pärdi kinnistu detailplaneeringu muutmine). Detailplaneeringu koostajaks on OÜ Ösel Plan (töö nr 05-16). Planeeringu koostaja on Keskkonnaametile esitanud 21.04.2016 e-kirjaga täiendatud planeeringu seletuskirja (lisatud käesolevale kirjale). Keskkonnaamet on tutvunud esitatud materjalidega ning kooskõlastab detailplaneeringu allpool esitatud asjaoludel.

Keskkonnaametile esitatud Panga Loodusmaja detailplaneeringu eesmärgiks on Panga küla Panga loodusmaja katastriüksusele (katastritunnus 48301:006:0480; sihtotstarbed ärimaa 5%, transpordimaa 10%, kaitsealune maa 85%; pindala 11,53 ha) loodusmaja ehitusõiguse määramine, sh kehtiva ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamine ja hoone soojusallikana maasoojuspumba kasutamise võimaluse planeerimine. Kavandatud loodusmaja kasutus-eesmärkideks on teenindada loodusobjekti külastavaid turiste, interaktiivse ekspositsiooniga tutvustada saare ajalugu, piirkonna geoloogiat, taimestikku jms ning turismivälisel ajal pakkuda võimalusi kasutada hoonet mitmesuguste ürituste korraldamiseks.

Detailplaneeringuala (ca 1 ha) asub valdavalt Panga loodusmaja katastriüksusel, osaliselt ka Panga tee katastriüksusel (katastritunnus 48301:006:0474; sihtotsarve 100% transpordimaa; pindala 3244 m²). Panga loodusmaja katastriüksus asub nii Panga maastikukaitsealal (MKA) kui ka Küdema lahe hoiualal. Detailplaneeringuala jääb Panga maastikukaitseala Panga piirangu- ning Panga sihtkaitsevööndisse. Piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Küdema lahe loodus- ning linnualana. Panga loodusmaja katastriüksusel on registreeritud Küdema lahe loodusala kaitse-eesmärgiks seatud esmatahtsate koosluste lood (kood 6280*) ja vanad loodusmetsad (9010*) esinemine. Piirkonnas laiemalt esineb ka II ja III kaitsekategooria kaitsealuste taimeliikide kasvukohti. Loodusmaja ja soojuspuuraugud on kavandatud väljapoole kaitsealuste taimeliikide ja elupaigatüüpide levikualasid.

Panga MKA põhieesmärgiks on Lääne-Eesti pakalda kõrgeima osa, Panga panga ning sealsete taimekoosluste kaitse. Looduskaitseaduse (LKS) § 28 lg 1 kohaselt on

maastikukaitseala kaitseala maastiku säilitamiseks, kaitsmiseks, uurimiseks, tutvustamiseks ja kasutamise reguleerimiseks.

Tegevused Panga MKA-l on reguleeritud LKS ja Vabariigi Valitsuse 13.05.1999 määrusega nr 155 „Panga maastikukaitseala ja Narva jõe kanjoni maastikukaitseala kaitse-eeskirjade ja välispiiri kirjelduste kinnitamine“ (edaspidi nimetatud *kaitse-eeskiri*). Kaitse-eeskirja p 9.8 alusel on Panga MKA-l keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud mittetootmislike ehitiste püstitamine kaitseala valitseja nõusolekul kaitseala tarbeks. Ehitusloa väljastamiseks tuleb saada Keskkonnaameti nõusolek LKS § 14 lg 1 p 8 alusel. Lisaks on LKS § 14 lg 1 p 5 ja kaitse-eeskirja p 10 ap 1 alusel keelatud Panga MKA territooriumil kehtestada detailplaneeringut ilma Keskkonnaameti nõusolekuta.

Kehtiva LKS kohaselt asub kavandatav loodusmaja Läänemere ranna piiranguvööndis ja meresaarte ehituskeeluvööndis, mille laius vastavalt LKS § 37 lg 1 p-le 1 ja § 38 lg 1 p-le 1 on 200 m, ning mida vastavalt § 35 lg-le 5 arvestatakse kaldaastangu alumisest piirist. LKS § 38 lg-s 3 kohaselt ei ole ranna ehituskeeluvööndis lubatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. Loodusmaja ehitamiseks ehituskeeluvööndisse on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine LKS §-s 40 sätestatud korras.

Panga loodusmaja detailplaneeringu Keskkonnaametiga kooskõlastamise nõue tuleneb Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 vastu võetud määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 lg-st 2 kooskõlas planeerimisseaduse § 133 lg-ga 1 ja § 127 lg-ga 1.

Keskkonnaamet on tutvunud esitatud Panga loodusmaja detailplaneeringu põhilahendusega, milleks on ehitusõiguse määramine kuni 600 m² ehitusaluse pindalaga loodusmaja ja maasoojussüsteemi puuraukude rajamiseks. Keskkonnaamet on oma 09.02.2016 kirjas nr 7-9/16/1095-3 (Panga loodusmaja maatüksusele ehitamisest) väljendanud seisukohta, et kavandatud loodusmaja ehitamine ei ole vastuolus Panga MKA kaitse-eesmärkidega, hoone eesmärgipärane kasutamine toetab Panga MKA kaitse-eesmärkide saavutamist LKS § 28 lg 1 tähenduses, sest hoone eesmärgiks on alal külastuskorralduse reguleerimine, mis aitab vältida liigsest tallamiskoormusest tulenevat kahjulikku mõju kaitstavatele kooslustele, ning kaitsealal esinevate loodusväärtuste tutvustamine. Hoone on kavandatud väljapoole kaitstavate koosluste levikualasid ning kaitsealuste taimeliikide kasvukohtasid. Hoone ehitamise ja kasutamisega ei ole ette näha kahjulike mõjude tekkimist kaitsealale loodusväärtustele. Keskkonnaameti 09.02.2016 kiri oli vastuseks Mustjala Vallavalitsuse 21.01.2016 taotlusele nr 7-2.12/21, millega sooviti nõusolekut ehitusloa väljastamiseks Panga loodusmaja katastriüksusele kavandatud loodusmaja ehitamiseks. Käesolevaga Keskkonnaameti seisukoht loodusmaja ehitamisega Panga loodusmaja katastriüksusele ei ole muutunud, sest detailplaneeringulahendus lähtub Mustjala Vallavalitsuse 21.02.2016 taotluses ja selle lisana kaasas olevates materjalides esitatud ning Keskkonnaameti 09.02.2016 kirjas toodud asjaoludest.

Lähtudes eeltoodust kooskõlastab Keskkonnaamet Panga küla Panga Loodusmaja detailplaneeringu (koostaja OÜ Ösel Plan, töö nr 05-16) Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 § 3 lg 2 ja planeerimisseaduse § 133 lg 1 alusel allpool esitatud märkuste ja ettepanekutega:

1. detailplaneeringu seletuskirja sisukord ja sisu osa ei ole omavahel kooskõlas – sisu osas on 7 peatükki koos alapeatükkidega, sisukorras aga vaid 6;
2. seletuskirjas tuleb täpsustada, milline reoveekäitlussüsteem on Panga loodusmaja katastriüksusele juba rajatud – seletuskirjas on mainitud nii imbväljakut koos septikuga kui ka lihtsalt kanalisatsioonitrassi koos filterväljakuga;

3. täpsustada tuleb rajatava hoone lubatud suurust, sest detailplaneeringuga antakse ehitusõigus kuni 600 m² suurusele hoonele, kuid joonisele on kantud hoone suuruseks 552 m². Seetõttu jääb Keskkonnaametile ebaselgeks, millises ulatuses soovitakse ehituskeeluvööndit vähendada.

Palume eelpool viidatud ebatäpsused detailplaneeringus parandada ning esitada see pärast vastu võtmist Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamiseks LKS § 40 lg 4 alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaja Lotman
juhataja
Hiiu-Lääne-Saare regioon

Lisa: detailplaneeringu 20.04.2016 seletuskiri

Teadmiseks: OÜ Ösel Plan, Raivo Kaseorg (raivo.kaseorg@gmail.com)

Allar Liiv 452 7766
allar.liiv@keskkonnaamet.ee

C

C



KESKKONNAAMET

Ilmar Pungar
Mustjala Vallavalitsus
vald@mustjala.ee

Teie 31.03.2016 nr 7-1.2/159

Meie 28.04.2016 nr 7-9/16/4189-2

**Panga küla Panga loodusmaja
detailplaneeringu koostöölastamine**

Austatud Ilmar Pungar

Olete Keskkonnaametile esitanud 31.03.2016 taotluse nr 7-1.2/159, millega soovite Keskkonnaameti koostöölastust Panga küla Panga Loodusmaja detailplaneeringule (varasema nimetusega Pärdi kinnistu detailplaneeringu muutmise). Detailplaneeringu koostajaks on OÜ Ösel Plan (töö nr 05-16). Planeeringu koostaja on Keskkonnaametile esitanud 21.04.2016 e-kirjaga täiendatud planeeringu seletuskirja (lisatud käesolevale kirjale). Keskkonnaamet on tutvunud esitatud materjalidega ning koostöölastab detailplaneeringu allpool esitatud asjaoludel.

Keskkonnaametile esitatud Panga Loodusmaja detailplaneeringu eesmärgiks on Panga küla Panga loodusmaja katastriüksusele (katastritunnus 48301:006:0480; sihtotstarbed ärimaa 5%, transpordimaa 10%, kaitsealune maa 85%; pindala 11,53 ha) loodusmaja ehitusõiguse määratlemine, sh kehtiva ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku esitamine ja hoone soojusallikana maasoojuspumba kasutamise võimaluse planeerimine. Kavandatud loodusmaja kasutus-eesmärkideks on teenindada loodusobjekti külastavaid turiste, interaktiivse ekspositsiooniga tutvustada saare ajalugu, piirkonna geoloogiat, taimestikku jms ning turismivälisel ajal pakkuda võimalusi kasutada hoonet mitmesuguste ürituste korraldamiseks.

Detailplaneeringuala (ca 1 ha) asub valdavalt Panga loodusmaja katastriüksusel, osaliselt ka Panga tee katastriüksusel (katastritunnus 48301:006:0474; sihtotsarve 100% transpordimaa; pindala 3244 m²). Panga loodusmaja katastriüksus asub nii Panga maastikukaitsealal (MKA) kui ka Küdema lahe hoiualal. Detailplaneeringuala jääb Panga maastikukaitseala Panga piirangu- ning Panga sihtkaitsevööndisse. Piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 alade võrgustikku Küdema lahe loodus- ning linnualana. Panga loodusmaja katastriüksusel on registreeritud Küdema lahe loodusala kaitse-eesmärgiks seatud esmatähtsate koosluste lood (kood 6280*) ja vanad loodusmetsad (9010*) esinemine. Piirkonnas laiemalt esineb ka II ja III kaitsekategooria kaitsealuste taimeliikide kasvukohti. Loodusmaja ja soojuspuraugud on kavandatud väljapoole kaitsealuste taimeliikide ja elupaigatüüpide levikualasid.

Panga MKA põhieesmärgiks on Lääne-Eesti paekalda kõrgeima osa, Panga panga ning sealsete taimekoosluste kaitse. Looduskaitseaduse (LKS) § 28 lg 1 kohaselt on

maastikukaitseala kaitseala maastiku säilitamiseks, kaitsmiseks, uurimiseks, tutvustamiseks ja kasutamise reguleerimiseks.

Tegevused Panga MKA-l on reguleeritud LKS ja Vabariigi Valitsuse 13.05.1999 määrusega nr 155 „Panga maastikukaitseala ja Narva jõe kanjoni maastikukaitseala kaitse-eeskirjade ja välispiiri kirjelduste kinnitamine“ (edaspidi nimetatud *kaitse-eeskiri*). Kaitse-eeskirja p 9.8 alusel on Panga MKA-l keelatud uute ehitiste püstitamine, välja arvatud mittetootmislike ehitiste püstitamine kaitseala valitseja nõusolekul kaitseala tarbeks. Ehitusloa väljastamiseks tuleb saada Keskkonnaameti nõusolek LKS § 14 lg 1 p 8 alusel. Lisaks on LKS § 14 lg 1 p 5 ja kaitse-eeskirja p 10 ap 1 alusel keelatud Panga MKA territooriumil kehtestada detailplaneeringut ilma Keskkonnaameti nõusolekuta.

Kehtiva LKS kohaselt asub kavandatud loodusmaja Läänemere ranna piiranguvööndis ja meresaarte ehituskeeluvööndis, mille laius vastavalt LKS § 37 lg 1 p-le 1 ja § 38 lg 1 p-le 1 on 200 m, ning mida vastavalt § 35 lg-le 5 arvestatakse kaldaastangu alumisest piirist. LKS § 38 lg-s 3 kohaselt ei ole ranna ehituskeeluvööndis lubatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. Loodusmaja ehitamiseks ehituskeeluvööndisse on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine LKS §-s 40 sätestatud korras.

Panga loodusmaja detailplaneeringu Keskkonnaametiga kooskõlastamise nõue tuleneb Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 vastu võetud määruse nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ § 3 lg-st 2 kooskõlas planeerimisseaduse § 133 lg-ga 1 ja § 127 lg-ga 1.

Keskkonnaamet on tutvunud esitatud Panga loodusmaja detailplaneeringu põhilahendusega, milleks on ehitusõiguse määramine kuni 600 m² ehitusaluse pindalaga loodusmaja ja maasoojussüsteemi puuraukude rajamiseks. Keskkonnaamet on oma 09.02.2016 kirjas nr 7-9/16/1095-3 (Panga loodusmaja maatükisusele ehitamisest) väljendanud seisukohta, et kavandatud loodusmaja ehitamine ei ole vastuolus Panga MKA kaitse-eesmärkidega, hoone eesmärgipärane kasutamine toetab Panga MKA kaitse-eesmärkide saavutamist LKS § 28 lg 1 tähenduses, sest hoone eesmärgiks on alal külastuskorralduse reguleerimine, mis aitab vältida liigsest tallamiskormusest tulenevat kahjulikku mõju kaitstavatele kooslustele, ning kaitsealal esinevate loodusväärtuste tutvustamine. Hoone on kavandatud väljapoole kaitstavate koosluste levikualasid ning kaitsealuste taimeliikide kasvukohtasid. Hoone ehitamise ja kasutamisega ei ole ette näha kahjulike mõjude tekkimist kaitsealale loodusväärtustele. Keskkonnaameti 09.02.2016 kiri oli vastuseks Mustjala Vallavalitsuse 21.01.2016 taotlusele nr 7-2.12/21, millega sooviti nõusolekut ehitusloa väljastamiseks Panga loodusmaja katastriüksusele kavandatud loodusmaja ehitamiseks. Käesolevaga Keskkonnaameti seisukoht loodusmaja ehitamisega Panga loodusmaja katastriüksusele ei ole muutunud, sest detailplaneeringulahendus lähtub Mustjala Vallavalitsuse 21.02.2016 taotluses ja selle lisana kaasas olevates materjalides esitatud ning Keskkonnaameti 09.02.2016 kirjas toodud asjaoludest.

Lähtudes eeltoodust kooskõlastab Keskkonnaamet Panga küla Panga Loodusmaja detailplaneeringu (koostaja OÜ Õsel Plan, töö nr 05-16) Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruse nr 133 § 3 lg 2 ja planeerimisseaduse § 133 lg 1 alusel allpool esitatud märkuste ja ettepanekutega:

1. detailplaneeringu seletuskirja sisukord ja sisu osa ei ole omavahel kooskõlas – sisu osas on 7 peatükki koos alapeatükkidega, sisukorras aga vaid 6;
2. seletuskirjas tuleb täpsustada, milline reoveekäitlussüsteem on Panga loodusmaja katastriüksusele juba rajatud – seletuskirjas on mainitud nii imbväljakut koos septikuga kui ka lihtsalt kanalisatsioonitrassi koos filterväljakuga;

3. täpsustada tuleb rajatava hoone lubatud suurust, sest detailplaneeringuga antakse ehitusõigus kuni 600 m² suurusele hoonele, kuid joonisele on kantud hoone suuruseks 552 m². Seetõttu jääb Keskkonnaametile ebaselgeks, millises ulatuses soovitakse ehituskeeluvööndit vähendada.

Palume eelpool viidatud ebatäpsused detailplaneeringus parandada ning esitada see pärast vastu võtmist Keskkonnaametile ehituskeeluvööndi vähendamiseks LKS § 40 lg 4 alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kaja Lotman
juhataja
Hiiu-Lääne-Saare regioon

Lisa: detailplaneeringu 20.04.2016 seletuskiri

Teadmiseks: OÜ Ösel Plan, Raivo Kaseorg (raivo.kaseorg@gmail.com)

Allar Liiv 452 7766
allar.liiv@keskkonnaamet.ee

