



KESKKONNAAMET

Kalle Kolter
vallavanem
Mustjala Vallavalitsus
vald@mustjala.ee

Teie 17.02.2016 nr 7-1.2/70

Meie 26.04.2016 nr 7-13/16/2451-3

Ehituskeeluvööndi vähendamisega nõustumine Panga külas Ranna kinnistul

Austatud Kalle Kolter

Küsite oma 17.02.2016 taotluses nr 7-1.2/70 Keskkonnaameti nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks Mustjala vallas Panga külas asuvatel Ranna kinnistu (registriosa nr 461334) koosseisu kuuluvatel katastriüksustel katastritunnustega 48301:006:0111 (edaspidi nimetatud Ranna I maaüksus) ja 48301:006:0112 (edaspidi nimetatud Ranna II maaüksus). Ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse aluseks on Mustjala Vallavolikogu 29.01.2016 otsusega nr 1 vastu võetud Panga küla Ranna detailplaneering (Klotoid OÜ, töö nr 43-1014, edaspidi nimetatud ka Ranna detailplaneering).

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega, taotluse aluseks oleva Ranna detailplaneeringu materjalidega ning olukorraga kohapeal 07.03.2016 (paikvaatluse teostas looduskasutuse spetsialist Allar Liiv).

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseeaduse (edaspidi LKS) § 40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna ja kalda kaitse eesmäärke 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 esitab alljärgnevalt faktilised asjaolud ning annab oma seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele igat nimetatud asjaolu kaaludes.

Faktilised asjaolud

Mustjala Vallavolikogu on 22.05.2015 otsusega nr 22 algatanud Ranna detailplaneeringu ning sama otsusega mitte algatanud keskkonnamõju strateegilise hindamise. Keskkonnaamet on kõnealuse detailplaneeringu kooskõlastanud 28.12.2015 kirjaga nr HLS 6-5/15/24430-4. Mustjala Vallavolikogu on 29.01.2016 otsusega nr 1 Ranna detailplaneeringu vastu võtnud.

Planeeringuala hõlmab Ranna I ja II maaüksuseid ning osa nende vahelisest Pahapilli-Panga riigimaanteest nr 21127 (katastritunnus 48301:006:0473). Planeeringuala suurus ca 4,5 ha. Ranna I maaüksus jääb riigimaanteest põhjapoole ja asub Läänemere (Varese rand) ääres ning piirneb idast Kaldaääre (katastritunnus 48301:006:0149) katastriüksusega ja läänest

reformimata riigimaaga. Ranna II maaüksus asub teisel pool riigimanteed ja piirneb läänest Uue-Toa (katastritunnus 48301:006:0296), lõunast Lembiti (katastritunnus 48301:006:0212), Põldvälja (katastritunnus 48301:006:0382) ja Rohu (katastritunnus 48301:001:0651) ning idast Randvee (katastritunnus 48301:006:0495) katastriüksustega.

Maakatastri alusel on Ranna I maaüksuse, pindalaga 0,82 ha, sihtotstarve maatulundusmaa kõlvikulise koosseisuga 0,61 ha looduslikku rohumaad ja 0,21 ha muud maad. Ranna II maaüksus, pindalaga 3,01 ha on samuti maatulundusmaa sihtotstarbega ning kõlvikulise koosseisuga 1,34 ha looduslikku rohumaad ja 1,67 ha muud maad.

Ranna I maaüksusel asub olemasolev paadilauter, olemasolev kuur, mida kasutatakse sukeldumisvarustuse hoidmiseks, ja aiapaviljon. Ranna detailplaneeringu seletuskirja kohaselt lautri toimimiseks on meres raudkividest kivivallid, mille fikseerimiseks on kasutatud osaliselt betooni, nende vahelt kulgeb paatide sissesõidutee. Nimetatud ehitised ei ole Ehitisregistrisse kantud, Keskkonnaametile teadaolevalt on tegemist ebaseaduslikult püstitatud ehitistega. Ranna I maaüksusel hoitakse ka paate ning seda läbivad kaks pinnasteed. Maa-ameti ajalooliste kaartide (Eesti topograafiline ülevaatekaart 1938; üheverstane kaart 1894-1924) kohaselt on Ranna I maaüksusel asunud võimalik talukoht, mis uuematel kaartidel (nt 1946. ja 1959. aastate topokaardid) on märgitud vaid hoonestuse aga mitte talukoha tingmargiga. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt on Ranna I maaüksusel asunud talukoht, seda on Mustjala Vallavalitsus kinnitanud ka Ranna detailplaneeringu algatamise otsuses. Hoonestuse kohta on nimetatud otsuse lisana esitatud ajalooline kaart selgitusega, et Ranna I maaüksus oli enne 1940. aastat täies ulatuses elamuhoonestusega kaetud õueala. Detailplaneeringu tugiplaanil on maaüksusel tähistatud kaks varet, mis jäävad olemasolevast kuurist ja aiapaviljonist põhja ja lõuna suunas. Ranna detailplaneeringu algatamise otsuse kohaselt olemasolevad hooned Ranna I maaüksusel on kavandatud enne 1940. aastat olnud hoonete vundamentidele. Maaüksusel on säilinud ka kunagise talukoha õuepuud. Riigimaantee ääres on maaüksus kaetud kadastikuga.

Ranna II maaüksus on hoonestatud. Detailplaneeringu seletuskirja kohaselt paiknevad sellel olemasoleva sukeldumis- ja puhkekeskuse hooned. Ehitisregistri alusel asub maaüksusel kolm abihoonet, neli puhkemaja ning kodumajutusega suveelamu (kokku 8 hoonet). Olemasolevatel hoonetel on detailplaneeringu seletuskirja kohaselt väljaehitatud elektriühendused, maaüksusel asub puurkaev ja reovee omapuhasti, neid ehitisi Ehitisregistrisse kantud ei ole. Maa-ameti ortofoto alusel on võimalik tuvastada Ranna II maaüksusel vähemalt 12 hoonet, seega on ka osa hooneid Ehitisregistrisse kandmata. Maaüksuse mittehoonestatud ala on enamjaolt rohumaa (kunagine kultuurpõld), kadastik ja noor männik.

Kõnealuse Ranna detailplaneeringu eesmärgiks on olemasoleva sukeldumiskeskuse laiendamine, Ranna II maaüksuse jagamine kolmeks, hoonestusalade määramine, hoonetele ja rajatistele projekteerimistingimuste määramine, lautrikoha korrastamine, ujuvatel plastpontoonidel asuvale paadisillale asukoha määramine ja maaüksustele maakasutuse sihtotstarvete määramine.

Detailplaneeringuga on kavandatud kokku nelja krundi moodustamine. Ranna I maaüksust ei jagata, detailplaneeringus on see samades piirides nimetatud kui Ranna 3 krunt, millele on kavandatud üks hoonestusala kolme hoonega: aiapaviljon (olemasolev), kuur (olemasolev) ja abihoone. Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on 83 m² (paviljon 10 m², kuur 13 m², abihoone 60 m²). Olemasolevas kuuris hoitakse hetkel sukeldumisega seotud varustust, samal eesmärgil võetakse kasutusele ka rajatav abihoone, kus lisaks hakatakse hoidma paate. Abihoone soovitusliku asukohana on põhijoonisel tähistatud krundi põhjaosas olev vare. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud puhke- ja spordirajatiste maa 100%. Maaüksusel korrastatakse lisaks olemasolev lauter ja rajatakse ujukvai (paadisild).

Ranna II maaüksus on kavandatud jagada kolmeks krundiks vastavalt nimetustega Ranna 1 (pindala 11642 m²), Ranna 2-1 (pindala 4112 m²) ja Ranna 2-2 (pindala 14348 m²). Ranna 1 krunt on olemasoleva hoonestusega ala ning Ranna detailplaneeringuga sellele alale tegevusi ja lisanduvat ehitusõigust ette ei nähta, välja arvatud sihtotstarbe täpsustamine ning elektrimaakaabli rajamine. Olemasolev sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, detailplaneeringuga on Ranna 1 krundi kasutamise sihtotstarbeks kavandatud majutushoonete maa 50% ning kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa 50%. Ranna 2-1 krundile on kavandatud ehitusõigus 4 hoone ehitusaluste pindadega kokku 500 m² (2 elamut ja 2 abihoonet) rajamiseks. Krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud pereelamu maa 90% ja majutushoonete maa 10%. Ranna 2-2 krundi kasutamise sihtotstarbeks on määratud looduslik maa 100%. Krundile on kavandatud juurdepääsutee, mis ei ole avalikult kasutatav (kattub osaliselt olemasoleva pinnasteega), tuletõrje veevõtukoht olemasoleva tiigi baasil ning Ranna 2-1 krundi tarvis puurkaevu ja reoveekäitlussüsteemi osaline rajamine.

Planeeringuala on hõlmatud Mustjala valla Külade üldplaneeringuga (kehtestatud vallavolikogu 29.04.2011 otsusega nr 14; edaspidi nimetatud ka KÜP). KÜP-iga on Ranna I maaüksuse ala määratletud kui maakondliku tähtsusega Panga väärtuslik maastik. KÜP-i alusel jääb detailplaneeringuala rohevõrgustiku koridori alale. Sarnaselt on maa-ala Saare maakonna teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud Saare maavanema korraldusega 28.04.2008 nr 474; edaspidi maakonnaplaneering) määratud kui väärtusliku maastikuga puhkeala või turismi sihtkoht. Lisaks asub maakonna teemaplaneeringu kohaselt detailplaneeringuala rohevõrgustiku koridori (ranna piiranguvööndi) alal.

Planeeringuala on KÜP joonisel tähistatud kui kehtiva detailplaneeringuga ala, sest Mustjala Vallavolikogu on sellele alale varasemalt 26.11.2004 otsusega nr 36 osaliselt kehtestanud Ranna kinnistu detailplaneeringu, millega nähti ette Ranna (katastritunnus 48301:006:0112) katastriüksuse jagamine kaheks krundiks ja ehitusõigus kruntide hoonestamiseks. Ranna (katastritunnus 48301:006:0112) katastriüksuse olemasoleva hoonestusega alal (Ranna 1 krunt) on keskkonnaminister ka varasemalt 18.06.1999 kirjaga nr 21-7/1586 nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamisega Mustjala panga teeni (Pahapilli – Panga riigimaantee) elamu ja kõrvalhoonete püstitamise eesmärgil. Lisaks on Ranna kinnistu detailplaneeringu alusel keskkonnaminister 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/7315-2 nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamisega kogu Ranna (katastritunnus 48301:006:0112) katastriüksuse ulatuses kuni Panga pangale viiva mereäärse teeni (Pahapilli – Panga riigimaantee). Ranna kinnistu detailplaneering on kehtestatud osaliselt ainult olemasoleva hoonestusega ala (Ranna 1 krunt) osas. Saare Maavalitsuse 19.11.2004 kirjas nr 9-5/1065 antud selgituste kohaselt ei saanud detailplaneering olla maakonnaplaneeringus sätestatud ehituskeeluvööndi muutmise aluseks, vaid maakonnaplaneeringu muutmiseks saab teha ettepaneku vaid üldplaneeringuga. Kuna Ranna kinnistu detailplaneeringu koostamise ajal ei olnud Mustjala vallal kehtivat üldplaneeringut, siis oli maavalitsus seisukohal, et detailplaneering tuleb kehtestada osaliselt ja ehituskeeluvööndit saab vähendada üldplaneeringuga. Kuna ehituskeeluvööndi vähendamine jõustub kehtestatud detailplaneeringu jõustumisel, kuid Ranna kinnistu detailplaneering on kehtestatud ainult olemasoleva hoonestusega ala (Ranna 1 krunt) osas, siis keskkonnaministri 27.08.2004 kirjaga nr 16-6/7315-2 antud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks ei kehti ülejäänud Ranna (katastritunnus 48301:006:0112) katastriüksuse osas.

Seega kavandavad Ranna 2-1, Ranna 2-2 ja Ranna 3 krundid asuvad KÜP-i ja LKS § 38 lg 1 p 1 alusel terves ulatuses Läänemere ranna 200 m laiuses ehituskeeluvööndis, lähtudes eelmises lõigus toodud asjaoludest, ning Ranna 1 krunt asub väljaspool ehituskeeluvööndit.

Detailplaneeringu põhijoonise kohaselt on ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehtud Ranna 1 ja Ranna 2-1 kruntide osas ja Ranna 2-2 krundi Panga maastikukaitsealalt väljajääva

osa ulatuses. Ranna 3 krundil tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks põhijoonisel näidatud hoonestusala ulatuses abihoone rajamiseks ja olemasolevate ehitiste (kuur, aiapaviljon) seadustamiseks. Eeltoodust lähtuvalt ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik Ranna 1 krundil. Samuti on Keskkonnaamet seisukohal, et ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik ainult Ranna 2-1 krundil hoonestusala ulatuses elamute ja Krundil 2-2 juurdepääsutee rajamiseks. Sellest tulenevalt ei kaalu Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamist kogu põhijoonisel tähistatud ala ulatuses.

Ranna 3 krundil asuva paadilautri kivivallile ja sellega piirnevale merealale on kavandatud ujuvsild paatidele (paadisild). LKS § 38 lg 5 p 2 järgi ehituskeeld ei laiene kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud veeliiklus-rajatisele. LKS § 38 lg 6 alusel tohib paadisilda rannale või kaldale rajada, kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lg-ga 2. Ranna 2-1 ja Ranna 2-2 kruntidele on kavandatud puurkaev, tuletõrje veevõtukoht ja reovee imbsüsteem. Vastavalt LKS § 38 lg 5 p-le 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnoõrgule ja –rajatisele.

Ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkust on kohalik omavalitsus põhjendanud Ranna detailplaneeringu algatamise ja vastuvõtmise otsustes. Kohalik omavalitsus on leidnud, et planeeritud tegevus ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse-eesmärkidega, sest riigimaanteest sisemaa poole ühe elamukrundi moodustamine, merepoolsele maatükile vanale talukohale ehitamine ei muuda piirkonna asustusstruktuuri, detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei kahjusta looduskooslusi, kumulatiivset mõju ei kaasne. Planeeringulahendus aitab kohaliku omavalitsuse hinnangul parandada Panga väärtusliku maastikuga ala esteetilist väärtust, selle elluviimisel tagatakse juurdepääs Läänemerele, võimalus kasutada ranna puhkevõimalusi ning säilitada sellel asuv loodus- ja kultuuripärand.

Rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Ranna II maaüksus jääb osaliselt Panga maastikukaitsealale (kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 13.05.1999 määrusega nr 155 „Panga maastikukaitseala ja Narva jõe kanjoni maastikukaitseala kaitse-eeskirjade ja välispiiri kirjelduste kinnitamine“). Ranna detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi Panga maastikukaitsealal. Panga maastikukaitseala kuulub ühtlasi ka Natura 2000 võrgustikku Küdema lahe loodus- ja linnualana. Keskkonnaameti andmetel ei ole detailplaneeringualal kaitsealuste taime- ning loomaliikide kasvukohti ja elupaiku registreeritud.

Piirkonna puhul on tegu valdavalt rannikuäärse kiviklibuse alaga, kus sisemaa pool on ajalooliselt asunud karja- ja põllumaad. Nüüdseks on ala suhteliselt suure inimõjuga ning looduslikke taimekooslusi esineb vaid vähesel määral ja seda peamiselt detailplaneeringuala osal, mis jääb Panga maastikukaitsealale. Ranna I maaüksust kasutatakse paatidega merele minemise kohana, alal on asunud hoonestus. Ranna I maaüksusel esineb looduslikku taimestikku peamiselt riigimaantee ääres, tegemist on tõenäoliselt kunagise karjatatava alaga, mis nüüdseks on kadastunud ja männivõsaga kaetud. Ranna I maaüksuse hoonestataval alal esineb paikvaatluse andmetel peamiselt madalmurune taimestik, mis on kujunenud suure tallamiskoormuse ja sammaldumise tõttu.

Ranna II maaüksus on samamoodi olulise inimõjuga, sest alal asub puhkemajandusega seotud hoonestus. Looduslikke taimekooslusi esineb peamiselt riigimaantee ääres, kus asub samuti kunagine karjatatav ala, mis nüüdseks on kadastunud ja männivõsaga kaetud. Uus hoonestusala (Ranna 2-1 krundil) ja juurdepääsutee (Ranna 2-2 krundil) on kavandatud Ranna II maaüksuse sellele osale, kus kunagi on asunud kultuurpõld (rohumaa), mida ei ole aastaid hooldatud. Sinna on rajatud ka tiik.

Keskkonnaamet on seisukohal, et kavandatud planeeringulahendus ei kahjusta rannal asuvaid looduskooslusi, sest tegevused on kavandatud juba olulise inimõjuga alale. Keskkonnaameti hinnangul ei kahjusta planeeritud tegevuse elluviimine Panga maastikukaitseala kaitse-eesmärkide saavutamist. Ranna I maaüksust kasutatakse praegusel ajal lautrikohana, sinna on lisaks kavandatud teenindavate abihoonete rajamine (osaliselt olemasolevate seadustamine). Uushoonestuse rajamine Ranna 2-1 krundil on kavandatud kunagisele kultuurpõllule. Ranna 2-2 krundil on vajalik juurdepääsutee ääres kadakate ja männivõsa raie, et tagada liiklusohutus. Lisaks on kavandatud puurkaevu ja imbväljaku rajamine loodusliku taimestikuga (kadastiku) alale. Imbväljaku rajamisega seoses on küll vajalik kadakate ja männivõsa raie, kuid looduslik taimestik alal ilmselt taastub. Puurkaevu rajamine on eeldatavalt võimalik raiet teostamata või seda tuleb teha väga väikesel määral. Lisaks ei vaja nimetatud rajatiste rajamine ehituskeeluvööndi vähendamist.

Maakonnaplaneeringu alusel jääb detailplaneeringuala rohevõrgustiku tugialale. Sarnaselt on ala ka KÜP-is määratletud kui roheline võrgustiku koridor. Lisaks on maakonnaplaneeringus ala laiemalt määratletud kui maakondliku tähtsusega väärtuslik maastik, KÜP-is on väärtusliku maastikuna määratletud vaid Ranna I maaüksus.

Maakonnaplaneeringu 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 ekstensiivne põllumajanduslik kasutamine traditsioonilisel viisil. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse ning sidususe tagamine. Selleks tuleb roheline 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. KÜP-iga täpsustatakse maakonna planeeringut rohevõrgustikule ehitamise osas järgmiste nõuetega: tuleb säilitada rohekoridori laius, mis tagab koridori püsimise ja toimimise; koridori aladele ehitades peab vähemalt 70 m laiune looduslikest aladest moodustuv (sh olemasoleva haljastusega või rajatava haljastusega) koridori riba jääma katkematuks (ehk sidusaks); koridori alale rajatavate majade õuealade või maaüksuste piirete vahekaugus olema vähemalt 200 meetrit.

Keskkonnaamet on seisukohal, et teatud määral võib kavandatud tegevust pidada vastuolus olevaks roheline võrgustiku alade terviklikkuse säilitamisega, sest on kavandatud kahe elamu rajamine (õueala moodustamine Ranna 2-1 krundile), mis jäävad olemasolevale hoonestusele Ranna 1 krundil lähemale kui 200 m. Samas on piirkonna puhul laiemalt tegemist juba olulise inimõjuga alaga, sest läheduses (500 m) asub Panga pank, mis on Saaremaa üks külastavamaid loodusobjekte. Rohevõrgustiku ala on killustatud Panga pangale mineva riigimaantee poolt. Turismihooajal on nimetatud riigimaantee Saaremaa mõistes suhteliselt suure liikluskoormusega. Riigimaanteest merepoole jääv ala laiemalt on säilitanud oma väärtuse rohevõrgustiku koridorina, sest seal on valdavalt registreeritud siiski looduslikud kooslused (kunagised karjamaad, männimets). Ranna I maaüksuse hoonestamine ei vasta samuti teatud määral rohevõrgustike säilitamise põhimõtetele, samas on see ala ka ajalooliselt olnud hoonestatud ja kasutusel ka praegu rekreatsiooni eesmärgil. Riigimaanteest sisemaa poole jääval alal esinevad samuti looduslikud kooslused, kuid ka sellel alal on oluline inimõju, sest läheduses asub Panga küla ning piirkonnas on mitmed suured kultuurpõllud.

Detailplaneeringuala on osaliselt määratletud ka kui maakonna tähtsusega Panga väärtuslik maastik. Seda ala peetakse väärtuslikuks nii kultuurilis-ajalooliste kui ka looduslike väärtuste poolest. Maastik on oluline ka puhkealana (suur rekreatiivne ja turismipotentsiaal). Üldised põhimõtted väärtuslike maastike kaitseks on esitatud maakonnaplaneeringus, kuid KÜP-is on neid täpsustatud. KÜP-is on peetud oluliseks väärtuslike maastike kaitset tagavaks mehhanismiks pärandkoosluste jätkuvat hooldamist ning külade ja maastikustruktuuri säilitamist. Uusi ehitisi ja maakasutust tuleb KÜP-i kohaselt sobitada vanade ehitustega nii, et need moodustaksid ehitusliku ja visuaalse terviku. Oluliseks on peetud ka seda, et merega piirnevatel maastikel tuleb säilitada ja taastada merekultuuriga seonduvaid objekte (nt ajaloolisi lautrikohti). Merega piirnevatel maastikel peab kavandatava uushoonestuse asukoht lisaks olema võimalikult vähe eksponeeritud ega tohi häirida vaateid merelt või merele. Hoonete ja rajatiste kõrgus sellistel aladel ei tohi kõrghaljastuse olemasolul viimast üldjuhul ületada.

Kohaliku omavalitsuse hinnangul toetab detailplaneeringuga kavandatud tegevus Panga väärtusliku maastiku korrastamist, kuna Ranna detailplaneeringu üheks eesmärgiks on külastajatele suunatud aktiivne mereline tegevus. Detailplaneeringuga on seatud kavandatud uushoonestusele ehituslikud tingimused, mis oma üldlahenduselt lähtuvad olemasolevast hoonestusest Ranna 1 krundil. Ranna detailplaneeringu algatamise otsuses on kohalik omavalitsus lisaks põhjendanud, et kavandatud uus hoonestusala jääb riigimaanteelt vaadatuna männi ja kadakatega piiratud haljastuse varju ja ei ole merelt nähtav. Keskkonnaamet nõustub kohaliku omavalitsuse üldise seisukohaga, et kavandatud tegevus eeldatavalt väärtuslike maastike säilitamise põhimõtet ei kahjusta, sest kavandatud tegevuse eesmärgiks on ajaloolise talukoha (hoonestuse) taastamine ja lautrikoha säilitamine, samas ka uushoonestuse ehitamine kunagisele kultuurpõllule (rohumaale), mis jääb osaliselt haljastuse varju. Ehitised on kavandatud oma stiililt olemasoleva hoonestuse järgi. Keskkonnaameti hinnangul on võimalik vastuolu väärtuslike maastike säilitamisega see, et muudetakse alal olevat maastikustruktuuri, kuna uushoonestus (õueala) rajatakse kunagisele põllule (rohumaale).

Kokkuvõtvalt leiab Keskkonnaamet, et planeeringuga ettenähtud tegevus ei kahjusta oluliselt rannikul olevaid looduskoosluseid ega mõjuta nende edaspidist säilimist, hoolimata asjaolust, et vähesel määral on vajalik teostada alal raiet juurdepääsuteede äärest liiklusohutuse tagamiseks. Üldreeglina on tegevused kooskõlas nii maakonnaplaneeringuga kui ka KÜP-iga, teatud määral esineb vastuolu roheline võrgustiku koridori terviklikkuse tagamise ja väärtuslike maastike maastikustruktuuri säilitamisega.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Keskkonnaamet on seisukohal, et ehituskeeluvööndi vähendamise ja ala hoonestamise tulemusel ei suurene oluliselt inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju, sest piirkond on juba praegu sarnaste eesmärkidega (lautrikoht, turismimajutus) kasutuses. Täiendav mõju võib tuleneda uushoonestuse rajamisega Ranna 2-1 krundile ning Ranna I maaüksuse hoonestamise ning lautrikoha korrastamisega seoses, sest inimkoormus ranna-alal võib suurenedada ja sellest tulenevalt ka näiteks tallamiskoormus rannikuäärsetele kooslustele. Samas tuleb arvestada seda, et rand on eelkõige kaetud kiviklibuga ning on juba praegu suhteliselt kõrge külastatavusega, nt on tegemist kohaga, kuhu on võimalik parkida autot ning rannas jalutada, sest rand on lihtsasti läbitav. Lautrikoha juurest randa minek on sobiv näiteks selleks, et pääseda Panga panga alla veepiirile jalutama ning turistide seas on see teadaolevalt üsna populaarne tegevus.

Lisaks selgitame, et suurenev inimõju võib tuleneda ka sellest, et lautrikoha korrastamisega suureneb mereala kasutamine nii kalastajate kui ka sukeldujate poolt. Kalastajate osas on sellel ilmselt koondav ning reguleeriv mõju, sest praegusel ajal asuvad kalapaadid hajusalt laiali lähipiirkonna rannikul. Sukeldujate arvukuse tõus võib peamiselt mõjutada läheduses asuvaid

kaitstavaid alasid, mille eesmärgiks on kaitsta muuhulgas lindude pesitsemist ja rändepeatuskohti. Lähimaks selliseks alaks on 300 m kaugusel loodes asuv Küdema lahe hoiuala, kuid kõnealuses kohas on tegemist peamiselt merealaga, kus lindude pesitsemiseks sobilikke kohti ei asu. Küll on ala oluline aga nimetatud hoiuala kaitse-eesmärgiks seatud linnuliikide toitumis- ja talvitumisalana. Teatud määral võib suurenev sukeldumistegevus mõjutada meres toituvaid linde, kuid eeldavalt on see mõju ebaolulise suurusega, arvestades ka asjaolu, et sukeldumine toimub hooajaliselt (suveperioodil) ja mitte igapäevaselt. Seetõttu ei mõjuta Ranna detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimine ka näiteks piirkonnas talvituvaid veelinde, sest talveperioodil sukeldumistegevust eeldatavasti ei toimu.

Ranna 2-1 krundi veega varustamiseks rajatakse alale puurkaev, kanalisatsioon on kavandatud lokaalsena (biopuhasti koos imbväljakuga või kogumiskaevud). Planeeringualale paigaldatakse prügikonteinerid jäätmete liigiti kogumiseks. Konteinerite tühendamiseks sõlmitakse leping jäätmeluba omava ettevõttega.

Keskkonnaamet on seisukohal, et eeldatavalt alale hoonestuse rajamisega ja lautrikohta korrastamisega kaasnev inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju ei suurene määral, et see läheks vastuollu ranna kaitse-eesmärkidega. Täiendavat kahjulikku mõju inimtegevusest ei ole eeldada põhjusel, et piirkond on juba praegusel ajal suhteliselt tugeva inimõhu all.

Ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine

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

Piirkonna puhul on tegemist kiviklibuse rannaga ning Panga panga paljandumise nn alguskohaga. Rand on kergesti läbitav. Sisemaa suunas maapinna kõrgused tõusevad, lautrikohta rajatav hoonestusala Ranna I maaüksusel asub umbes 3 m üle merepinna, Ranna 2-1 krundile rajatava hoonestusalal on aga maapinna kõrgus juba üle 8 m. Detailplaneeringuga kavandatud tegevused ei eelda maapinna täitmist. Selles osas jälgib planeeringulahendus piirkonna reljeefi eripära.

Detailplaneeringuala on hoonestatud, seal asub majutusega seotud hoonestus Ranna 1 krundil. Ranna I maaüksusel on samuti ehitised (kuur ja aiapaviljon), kuid tegemist on ebaseaduslikult rajatud hoonestusega. Seda on kinnitanud ka Mustjala Vallavalitsus Ranna detailplaneeringu algatamise otsuses, öeldes, et lautrikohtas on vajalik olemasoleva hoonestuse seadustamine. Samas on Ranna I maaüksusel asunud ajalooline asustus ning tegemist on olemasoleva lautrikohtaga. Seisukoha võtmisel ei arvesta Keskkonnaamet Ranna I maaüksusel olemasoleva ebaseadusliku hoonestusega.

Piirkonna peamine asustus jääb detailplaneeringualast umbes 300 m kagusse Panga küla tuumikalale. Mujal piirkonnas asustus üldjuhul puudub. Keskkonnaamet on seisukohal, et ajaloolise hoonestuse taastamine Ranna I maaüksusel ei ole vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega. Ajaloolise asustuse taastamine ranna ehituskeeluvööndis on kooskõlas ka KÜP-is sätestatuga. Kuigi käesoleval ajal taastatakse kunagise võimaliku elamukoha asemel vaid abihooned, ei ole Keskkonnaameti hinnangul tegemist asjaoluga, mis läheks ranna kaitse-eesmärkidega vastuollu.

Samas uue hoonestusala rajamine Ranna 2-1 krundile ei ole kooskõlas ranna kaitse-eesmärkidega, sest sellel alal ajalooline asustus puudub ning seega tegevuses ei lähtuta rannikule omasest asustuse eripärast. Hoonestuse kavandamist ranna ehituskeeluvööndis väljaspool väljakujunenud asustusega kohti, kus asustust ka ajalooliselt asunud ei ole, arvestab Keskkonnaamet lõppotsuses negatiivse aspektina.

Keskkonnaameti hinnangul ei arvesta Ranna 2-1 krundile ehitamine piirkonnas väljakujunenud asustusega LKS § 40 lg 1 ja § 34 tähenduses, hoolimata asjaolust, et Ranna 1 krundil asub hoonestus ning keskkonnaminister on sellel alal 1999. aastal nõustunud ehituskeeluvööndi vähendamisega elamu ja kõrvalhoonete püstitamise eesmärgil. Väljakujunenud asustumustri analüüsis peab Keskkonnaamet üheks oluliseks aspektiks lisaks tänapäevasele asustusele ka piirkonna ajaloolist maakasutust. Ranna 2-1 krunt on olnud ajalooliselt karja- ja põllumaa.

Kuigi uue hoonestusala rajamine Ranna 2-1 krundile on vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega asustumustri muutmise aspektist lähtuvalt, arvestab Keskkonnaamet lõppotsuse tegemisel asjaoludega, et hoonestuse rajamine sellele alale ei kahjusta ranniku looduskoosluseid ning asustus rajatakse suure inimhõluga objektist, Pahapilli-Panga riigimaanteest, sisemaa poole.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ranna detailplaneeringuala asub Läänemere ääres ning vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg-le 2 on kallasraja laiuseks 10 m veepiirist.

Piirkonna rand on kiviklibune ning kergesti läbitav. Paikvaatluse ajal ei tuvastanud Keskkonnaamet takistusi kallasrajal liikumiseks. Kavandatud hoonestus Ranna I maaüksusel asub veepiirist eemal ning väljaspool veekaitsevööndit ja kallasrada. Lautrikoha korrastamine ning hoonestuse rajamine sellele alale eeldavalt kallasrajal liikumist ei takista. Tegemist on olemasoleva lautrikohaga ning alal on võimalik liikuda lautrikohast mööda. Eeldatavalt ei takista kallasrajal liikumist ka sinna paigaldatav ujuvsild. Ranna I maaüksusele piirdeid detailplaneeringuga ei ole kavandatud.

Keskkonnaameti hinnangul ei halvenda detailplaneeringu lahenduse elluviimine ka juurdepääsu ranna-alale. Detailplaneeringualal on parkimiskoht, kuhu on võimalik autosid jätta ning seejärel rannas jala liikuda. Ranna I maaüksusel asuvad ka olemasolevad pinnasteed, mida mööda saab ranna-alale minna, näiteks praegusel ajal kasutatavad Ranna I maaüksusel olevaid pinnasteid kohalikud kalurid. Ranna detailplaneeringuga avalikke juurdepääse ranna-alale ei kavandata. Piirkonna kinnistud on valdavalt eraomandis. Alal on võimalik liikuda, pidades kinni Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse 2. jaos „Õigus kasutada võrast maatükki ja veekogu“ ja muudes õigusaktides toodust. Lähim avalik juurdepääs kallasrajale asub piki riigimaanteed kagu suunas ca 500 m kaugusel valla omandis oleval Seebilõuka (katastritunnus 48301:006:0516) katastriüksusel.

Keskkonnaameti hinnangul ei sea Ranna detailplaneeringulahendus takistusi kallasrajal liikumiseks ega juurdepääsuks ranna-alale. Detailplaneeringulahendus lähtub olemasolevast olukorrast alal. Keskkonnaamet arvestab seda lõppotsuses kui neutraalselt aspekti.

Lõppotsus

Lähtudes eeltoodust, LKS §-s 40 sätestatust ja arvestades planeeritava ala looduslike tingimustega ning asjaoluga, et ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on vastavuses enamike ranna kaitse eesmärkidega, annab Keskkonnaamet nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonnas Mustjala vallas Panga küla Ranna kinnistu (registrios nr 461334) koosseisu kuuluvatel katastriüksustel katastritunnustega 48301:006:0111 ja 48301:006:0112 Panga küla Ranna detailplaneeringu (Klotoid OÜ, töö nr 43-1014) alusel moodustatavatel Ranna 2-1 ja Ranna 3 kruntidel hoonestusalade ning Ranna krundil 2-2 juurdepääsutee ulatuses.

Kõnealune ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek kehtib vaid Mustjala Vallavalitsuse 17.02.2016 taotlusega nr 7-1.2/70 Keskkonnaametile esitatud planeeringulahendusele. Uue detailplaneeringu puhul ja detailplaneeringu muutmisel kehtib LKS järgne ehituskeeluvööndi ulatus.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Onemar
peadirektor

Allar Liiv +372 452 7766
allar.liiv@keskkonnaamet.ee