



Kalle Kolter  
Mustjala Vallavalitsus  
93601 Mustjala  
SAAREMAA

Teie 06.11.2008 nr 7-1.2/939

Meie 19.12.2008 nr 16-3/50889-4

Ehituskeeluvööndi vähendamine Mustjala vallas  
Tagaranna külas Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistul

Austatud härra Kolter

Olete esitanud 06.11.2008 kirjaga nr 7-1.2/939 ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse Mustjala vallas Tagaranna külas asuva Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu (48301:001:0119) detailplaneeringu, mis on vastu võetud Mustjala Vallavolikogu 31.10.2008 otsusega nr 35, alusel. Oleme tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ja taotluse aluseks oleva detailplaneeringuga.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (LKS) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna ja kalda kaitse eesmärgid ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskaitse säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Anname oma seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele nimetatud asjaolusid kaaludes.

#### Faktilised asjaolud

Planeeringuala asub Tagaranna külas, Läänemere ehituskeeluvööndis. Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksuse (katastritunnus: 48301:001:0119) pindala on 0,65 ha, maaüksus on eraomandis. Maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, millest looduslikku rohumaad on 0,34 ha, õuemaad 0,12 ha ja muud maad 0,19 ha. Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu (registriosa nr 355434) koosneb ühest katastriüksusest. Planeeringuala on hoonestatud. Elamu ja kolm abihoonet paiknevad juurdepääsuteest edela pool ja paadikuur paikneb juurdepääsuteest mere pool, olles osaliselt veekaitsevööndis. Kinnistul paiknev vana elamu vundament asub ehituskeeluvööndis, kuid väljaspool 20 meetri laiust veekaitsevööndit. Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistu asub maa-alal, mille kohta Mustjala Vallavolikogu on 23.01.2004. a vastu võtnud otsuse nr 7 „Ninase poolsaare üldplaneeringu (Mustjala valla osa-üldplaneeringu) kehtestamine“. Kehtestatud üldplaneeringu alusel ei ole taotletav hoonestusala ehitusalaks ette nähtud. Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks enne 1940. a asunud elamuvundamendile suvila ehitamise eesmärgil.

29.12.2008  
Nr 7-1.2/634

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaarte ehituskeeluvööndi ulatus 200 meetrit. Kehtestatud üldplaneeringu järgi on ehituskeeluvööndit juba vähendatud kinnistut läbiva teeni (ca 22 kuni 47 meetrini Läänemerest). Käesoleva detailplaneeringuga esitatakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks tervel kinnistul 22 meetrini Läänemerest.

### **Taimestik ja looduskooslused**

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine. Planeeringulahenduse rakendamisel on tagatud rannal kasvavate looduskoosluste säilimine, kuna ehitisi ja rajatisi on hoonestusalal võimalik paigutada looduslikult sobivasse kohta nii, et olemasolevaid looduskooslusi säilitatakse maksimaalselt. Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistul ei paikne teadaolevalt kaitsealuseid taimeliike ega looduskooslusi.

Planeeringuala piirneb loodest Küdema lahe hoiualaga. Hoiuala kaitse-eesmärgiks on erinevate elupaigatüüpide ja linnustiku kaitse. Planeeritud tegevus ei mõjuta eeldatavalt oluliselt Küdema lahe hoiuala kaitse-eesmärke, kuna planeeringuala näol on tegemist ajaloolise küla territooriumil asuva juba praegu asustatud maa-alaga, mistõttu lisanduv inimõju on suhteliselt minimaalne.

Kinnistuga piirnev rannaala on kivine, roostikku ei kasva ja lindude pesitsemispaiku teadaolevalt ei esine, mistõttu planeeringu rakendamisel lindude pesitsemist ei häirita.

Kokkuvõtvalt toetab planeeringulahendus taimestiku säilimist rannal, mistõttu seda tuleb lõppotsuses arvestada kui positiivset aspekti.

### **Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju**

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. Planeeringuala paikneb ajaloolise küla territooriumil. Jäätmete käitlemiseks paigutatakse krundile konteiner olmejäätmete kogumiseks ning sõlmitakse vastav leping. Reovee käitlemine planeeritakse lahendada kogumiskaevuga, mida saab tühjendada Kuressaares asuvasse purglasse ning veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil. Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus.

Eeltoodust tulenevalt ei kaasne planeeringulahendusega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist.

Seega, kokkuvõtvalt tagab planeeringulahendus võimalikult väikese inimtegevusest lähtuva mõju lisandumise, mistõttu seda tuleb lõppotsuses arvestada kui neutraalset aspekti.

### **Ranna või kalda eripära arvestav asustus**

Ranna või kalda kaitse eesmärk on ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine. Planeeritaval ala on vana, enne 1940. aastat asunud Kistu elamu säilinud vundament kuhu planeeritakse suvila ehitamine. Ehitustegevus on võimalik korraldada olemasolevat juurdepääsuteed kasutades. Harvalt kasvavad üksikud puud ja põõsad ei takista ehitustegevust ja nende kasvutingimused ei muutu oluliselt. Ehituskeeluvööndi vähendamisega piirkonnas ei suurene asustus ega sellest tulenev koormus loodusele ja veekogule, kuna kinnistul on juba olemas suvemaja.

Kokkuvõtvalt saab planeeringulahendust pidada ranna eripära arvestavaks, mistõttu arvestame seda positiivse aspektina.

### **Juurdepääs kallasrajale ja vaba liikumise tagamine kallasrajal**

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise tagamine ja kallasrajale juurdepääsu tagamine.

Veeseaduse § 10 lg 2 kohaselt on kallasraja laius laevatataval veekogul 10 m. Suurvee ajal, kui kallasrada on üle ujutatud, on kallasraja laius 2 meetrit. Kaldaomaniku kohustused kaldariba avaliku kasutamise tagamiseks sätestab asjaõigusseaduse § 161.

Rannal ja kaldal asuvate kinnisasjade omanike ja valdajate kohustuseks on veekogu rannad ja kaldad puhtana hoida, hooldada kallasrada ning tagada rajal inimestele vaba läbipääs.

Kallasrada tuleb jätta läbitavaks päikesetõusust päikeseloojanguni.

Planeeringuala asub Läänemere ääres, mis on avalikult kasutatav veekogu. Detailplaneeringu lahendus tagab kallasrajale vaba juurdepääsu.

Seega, kokkuvõtvalt on tagatud ranna ja kaldal vaba liikumine, mistõttu tuleb seda aspekti arvestada lõppotsuses ehituskeeluvööndi vähendamist toetavana.

### **Reljeef**

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist.

Planeeringuala on valdavalt tasane ja maa poole pidevalt tõusev, olles hoonestuskohas üle kolme meetri veepiirist.

Planeeringualal ei ole lubatud pinnase juurte ega äravedu. Hoonestusaladel on lubatud maapinna tasandamine hoonete ehitamise ja õuema tasandamise eesmärgil ning kommunikatsioonitrassidel selleks projektis ette nähtud ulatuses.

Kokkuvõtvalt ei ole reljeefist lähtuvaid takistusi ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mistõttu arvestame seda positiivse aspektina.

### **Kõlvikute piirid**

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda kõlvikute piiridest.

Maakatastri andmetel on alal järgmised kõlvikud: looduslik rohumaa, õuema ja muu maa.

Kinnistu kõlvikust läheb hoonestusalana kasutusse muu maa, kus asub juba vana vundament.

Kõrghaljastuse likvideerimist ei toimu.

Tulenevalt kinnistul olemasolevast ja kinnistu ajaloolisest asutusest (vundament, kuhu uut hoonet planeeritakse) ei tulene maakasutuse sihtotstarbe muutmisest kinnistul olulisi ranna ja kalda kaitse-eesmärke kahjustavaid mõjusid.

Kokkuvõtvalt ei tulene kõlvikute piiridest ja maakasutuse sihtotstarbe muutmisest lähtuvaid takistusi ehituskeeluvööndi vähendamiseks, mistõttu tuleb seda arvestada positiivse aspektina.

### **Kinnisasjade piirid**

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda kinnisasjade piiridest.

Ehitamiseks on valitud sobiv ala olemasoleva vundamendi näol, säilitades võimalikult palju kõrghaljastust. Arvestades vundamendi piiridega ei ole võimalik kavandatavat hoonet püstitada väljapoole ehituskeeluvööndit.

Arvestades kinnistu piiridega ning olemasoleva olukorraga on ehitamine planeeritud hoonestusalale sobilik.

### **Olemasolev teede- ja tehnovõrk**

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda olemasolevast teede- ja tehnovõrgust.

Juurdepääs kinnistule toimub Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteelt nr 21101, edasi üle Kipri (48301:001:0107) ja Kaljumäe (4801:001:0056) kinnistuid kulgevat erateed pidi. Kinnistut läbib eelpool nimetatud tee jätk, millel ei või takistada kasutamist.

Uuekõrtsi-Tõnsu kinnistul on olemasolev elektriühendus. Planeeritava hoone elekter projekteeritakse hoone elektriprojekti koosseisus. Elektri liitumispunkt asetatakse oma maa piirile.

Reovee käitlemine planeeritakse lahendada kogumiskaevuga, mida saab tühjendada Kuressaares asuvasse purglasse ning veevarustus lahendatakse olemasoleva puurkaevu baasil.

Detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrkude asukohtade valikul on arvestatud planeeringuala looduslike tingimustega ja kavandatav lahendus on otstarbekas, mistõttu arvestame seda positiivse aspektina.

### **Väljakujunenud asustus**

LKS § 40 lg 5 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda väljakujunenud asustusest.

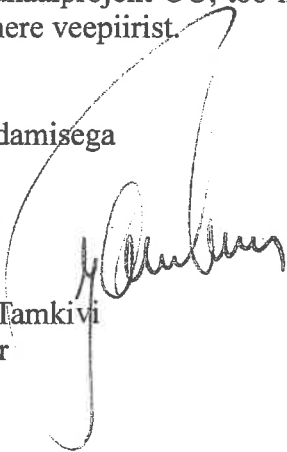
Kinnistu asub Mustjala vallas, Tagaranna külas, mis on olemasolevalt tiheasustuse tunnustega asustuspiirkond. Tagaranna küla asustus ei ole võrreldes ajaloolisega oluliselt suurenenud, küll on aga koormus loodusele oluliselt vähenenud, kuna loomapidamist üheski majapidamises ei ole. Ajalooline elamuhoonestus Tagaranna külas asub merele väga lähedal mujalgi, näiteks Sääre kinnistul ca 25 meetrit, Kivisaare kinnistul ca 35 meetrit, Kantsa kinnistul ca 35 meetrit, Anni kinnistul ca 20 meetrit, Mardi kinnistul ca 12 meetrit rannajoonest. Ehituskeeluvööndit on vähendatud kehtiva üldplaneeringu alusel lähtuvalt olemasolevast hoonestusest kinnistutel.

Kokkuvõtvalt võib hinnata, et planeeringulahendus arvestab väljakujunenud asustust ning seda võib lõppotsuses arvestada vähendamist toetavana.

### **Lõppjärelendus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta**

Lähtudes eeltoodust, LKS §-s 40 sätestatust ning arvestades planeeritava ala looduslike tingimustega, asjaoluga, et detailplaneeringuga tagatakse ehituskeeluvööndis asuva kõrghaljastuse säilimine, avalik juurdepääs randa ning seal vaba liikumine, elamu rajamine on planeeritud väljakujunenud asustust järgides, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju kasvu rannale ei teki ning tagatakse olmejäätmete ja heitvee käitlemine, olme seisukohal, et planeeringu lahendus ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Lähtudes asjaolust, et planeeringulahendus ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega, alal puuduvad kaitstavad loodusobjektid, säilitatakse olemasolev kõrghaljastus ning planeeritavale alale on olemas juurdepääs mööda Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaanteed, nõustun ehituskeeluvööndi vähendamisega vastavalt esitatud detailplaneeringu (Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ, töö nr T-124-07) joonistes märgitud piirini, mis asub 22 m kaugusel Läänemere veepiirist.

Lugupidamisega



Jaanus Tamkivi  
Minister

Lisad: detailplaneeringu toimik 1 eks