



Hr Margus Pikkor
Abivallavanem
Orissaare Vallavalitsus
ovv@orissaare.ee

Teie: 18.05.2012 nr 7-1.5/301/2012

Meie: 27.06.2012 nr HLS 14-9/12/13430-2

Ehituskeeluvööndi vähendamine Orissaare alevikus Illiku laiul

Austatud härra Pikkor

Orissaare Vallavalitsus esitas 18. mail 2012 kirjaga nr. 7-1.5/301/2012 taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonnas Orissaare alevikus Illiku laiul. Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse Orissaare Vallavolikogu 19. aprilli 2012 otsusega nr 135 vastu võetud Illiku laiul detailplaneeringu alusel.

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ja taotluse aluseks oleva Illiku laiul detailplaneeringuga (koostajad Linnaruumi OÜ ja Arhitektuuribüroo Pluss OÜ, töö nr. 348.2011).

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

Planeeringuala asub Orissaare alevikus Illiku laiul, mis on ümbritsetud Väikese väinaga ja mida ühendab maaga ca 12 m laiune ja 100 m pikkune teetamm. Planeeringuala suurus on 10,2 ha ja hõlmab reformimata riigimaad ning üheksat maaüksust:

- 1) Sadama tn 7 (kinnistusraamatu registriosa nr 2827334, katastritunnus 55001:008:0179, pindala 8648 m²);
- 2) Sadama tn 7a (registriosa nr 2827234, katastritunnus 55001:008:0171, pindala 4637 m²);
- 3) Sadama tn 9a (registriosa nr 3451934, katastritunnus 55001:008:0312, pindala 836 m²);
- 4) Sadama tn 9b (registriosa nr 3451734, katastritunnus 55001:008:0311, pindala 958 m²);
- 5) Sadama tn 9c (katastritunnus 55001:008:0335, pindala 2143 m²);
- 6) Sadama tn 9 (registriosa nr 3422234, katastritunnus 55001:008:0302, pindala 1800 m²);
- 7) Sadama tn 8a (registriosa nr 3421134, katastritunnus 55001:008:0303, pindala 920 m²);

- 8) Sadama tn 6 (registriosa nr 3451834, katastritunnus 55001:008:0309, pindala 1130 m²);
- 9) Sadama tn 8 (nr 3452034, katastritunnus 55001:008:0310, pindala 3486 m²).

Kõigi nimetatud kinnistute sihtotstarve on 100% ärimaa. Ehitisregistri andmetel on kõik kinnistud hoonestatud, reformimata riigimaal hoonestus puudub. Sadama tn 8a kinnistul asunud laohoone on nüüdseks lammutatud.

Illiku laiü lääneosas kasvab kõrghaljastus, lääneosa mereala on tugevalt roostunud, loodeossa on rajatud supelrand (Titerand) ja idaosas on Orissaare jahisadam.

Vastavalt Orissaare aleviku ja Orissaare valla sisemaa üldplaneeringule (edaspidi *Orissaare ÜP*) on Illiku laiü maa-alad reserveeritud järgmistel juhtotstarvetel: ärimaa, puhke- ja virgestusmaa, supelranna maa, tootmismaa ja lennuvälja maa.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Illiku laiü arendusvisiooni kujundamine, hoonestusalade ja ehitusõiguse seadmine, uute katastriüksuste moodustamine (moodustatakse 12 krunti) ja nende sihtotstarvete määramine, tehnovõrkude ja rajatiste asukohtade määramine, maa-ala liikluskorralduse määramine ning ehituskeeluvööndi osaline vähendamine planeeritavate uute objektide ulatuses. Tulenevalt ehituskeeluvööndi vähendamisest on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga.

Planeeringuga kavandatav tegevus on suunatud avalikkusele, kuna enamik uutest moodustatavatest katastriüksustest on üldkasutatava maa sihtotstarbega. Planeeringuga kavandatakse rannaala korrastamist koos puhkamisvõimaluste avardamisega. Planeeringuala asub suures ulatuses Läänemere ranna ehituskeeluvööndis.

LKS § 38 lg 1 p 3 ja Orissaare ÜP kohaselt on ehituskeeluvööndi laius Illiku laiul 50 meetrit põhikaardile kantud veepiirist. Detailplaneeringuga soovitakse ehituskeeluvööndit vähendada uute objektide ulatuses. Olemasolevate ehitiste rekonstrueerimine ja juurdeehitiste rajamine, tehnovõrgud ja -rajatised, supelranna teenindamiseks vajalikud rajatised ning avalikult kasutatavad teed ja tänavad kuuluvad LKS § 38 lõigetes 4 ja 5 nimetatud erandite alla. Illiku laiü detailplaneeringu alusel taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist põhijoonisele kantud uute objektide ulatuses järgmiselt:

- 1) krundil nr 1 planeeritava vaatlustorni ulatuses;
- 2) krundil nr 6 planeeritava rannahoone ja spordiväljakute ulatuses;
- 3) krundil nr 9 planeeritava veespordi klubi ja ellinguhoone ning seda teenindava parkla ulatuses;
- 4) krundil nr 11 planeeritava külalava ulatuses.

Vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele on vaatlustorni, rannahoone ja spordiväljakute kaugus põhikaardile kantud veepiirist ca 30-35 m, purjespordikeskuse hooned (veespordi klubi, ellinguhoone) rajatakse olemasoleva hoone asemele veepiiri lähedale ning külalava kaugus veepiirist on ca 7,6 m. Orissaare vallavalitsus ei ole oma taotluses põhjendanud ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkust, viidatakse vaid asjaolule, et planeeringuga kavandatu elluviimiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine

Illiku laid piirneb põhjast Väikese väina hoiualaga, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Väikese väina linnu- ja loodusala. Väikese väina hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18. mai 2007 määrusega nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006.a määruse nr 176 "Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas" muutmise“.

Illiku laid piirneb Väikese väinaga ning on maaga ühendatud ca 100 m pikkuse teetammiga. Kavandatav tegevus – vaatlustorni, rannahoone, spordiväljakute, veespordi klubi, ellinguhoone ja külalava rajamine- ei mõjuta eeldatavalt oluliselt Väikese väina hoiuala kaitse eesmärkidena nimetatud elupaigatüüpide ja linnuliikide soodsat seisundit, kuna ka käesoleval ajal on tegemist olemasoleva aktiivse inimõjuga piirkonnaga ja negatiivset mõju pole täheldatud. Keskkonnaregistri andmetel Illiku laiul kaitsealuste taime- ja linnuliikide esinemist registreeritud ei ole. Illiku laiul põhjaosas, kus praegu asub supelrand (Titerand), on inventeeritud poollooduslik elupaigatüüp rannaniidud (1630*). Planeeritavate hoonestusalade paigutamisel on arvestatud olemasoleva kõrghaljastusega, mida püütakse võimalikult palju säilitada. Täiendava kõrghaljastuse rajamist ei planeerita, eelistatud on looduslik juurdekasv. Planeeritavad hoonestusalad ning spordiväljakud rajatakse looduslikule rohumaale, kus ei esine väärtuslikke koosluseid.

Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” on Orissaare vallas väärtuslike maastikena määratletud kokku 4 ala, sh Orissaare väärtuslik maastik, mille puhul on täielikult haaratud Orissaare alevik. Orissaare ÜP-ga väärtuslike maastike piire täpsustatud ei ole. Illiku laiul planeeringulahendus on kooskõlas väärtuslike maastike maakasutustingimustega. Illiku laid asub terves ulatuses Läänemere ranna piiranguvööndis, mis on oluline osa Saare maakonna rohelisest võrgustikust. Kuna planeeringulahenduses arvestatakse olemasoleva haljastusega ning väärtuslikke koosluseid ei ohustata ja on tagatud vaba juurdepääs rannale, siis ei ohusta nimetatud planeeringuga kavandatu rohevõrgustiku toimimist.

Lähtuvalt eeltoodust ei mõjuta kavandatav tegevus oluliselt negatiivselt Läänemere rannal levivaid ja Väikese väina hoiuala kaitse eesmärkideks olevaid looduslikke kooslusi.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Planeeringualale on juurdepääs Kuivastu maanteelt (Tumala-Orissaare-Väike väin, tee nr 75) mööda Sadama tänavat, millele moodustatakse Illiku laiule jäävale osale eraldi transpordimaa krunt. Parkimine on lahendatud nii kruntidel kui ka planeeritud transpordimaal tänava ääres (kokku on planeeringualal 108 parkimiskohta). Piki laiul rannaala kulgeb terviserada. Kavandatavad uued teed on üldjuhul planeeritud praegu kasutatavate pinnasteede ja radade asemele, seega eeldatavalt ei suurene teede rajamisega inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju planeeringualale.

Illiku laiul asub Illiku 10/0,4 kV alajaam, mis demonteeritakse ja rajatakse uus. Illiku laid on ühendatud Orissaare aleviku ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga. Detailplaneeringu kohaselt asendatakse olemasolev veetorustik De110 veetorustikuga, uued veeühendused tehakse ühendusega peatorule. Olemasolev De 160 reoveekanalisatsiooni peatoru säilib. Sademevesi hajutatakse kinnistutele haljaspinnale. Planeeringualal kulgeb olemasolev sidekaabel, mille

lõpp-punkt on Sadama tn 8 hoones.

Illiku laid on suveperioodil intensiivses kasutuses supuskoha ning sadamaalana. Sadama- ja rannaala korrastamisega ning puhkamisvõimaluste avardamisega suureneb rannaala kasutajate arv märkimisväärselt. Ala korrastatakse avalikuks kasutamiseks ning võetakse kasutusele meetmed inimkoormusest tuleneva kahjuliku mõju vähendamiseks rannaalale (terviserada, teede rajamine, külastajate suunamine, parkimine rannast eemal), mistõttu ei avalda planeeringulahenduse rakendumine olulist negatiivset mõju rannaalale.

Vastavalt planeeringulahendusele rajatakse krundile nr 9 ellingu- ja klubihoone ning abihoone, mis paiknevad täielikult veekaitsevööndis. Veekaitsevööndi ulatus Läänemerel on 20 m tavalisest veepiirist (veeseadus § 29 lg 2 p 1). Ellingu- ja klubihoone paiknemine veekaitsevööndis on vastuolus veeseaduse § 29 lg 4 p 3, mille kohaselt on veekaitsevööndis majandustegevus keelatud.

Planeeritud tegevused Illiku laiul ei too eeldatavasti kaasa olulist inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju Väikese väina hoiuala kaitse-eesmärkidele ega Läänemere rannale. Tulenevalt vastuolust veeseaduses sätestatuga on krundil nr 9 lubatud ehituskeeluvööndi vähendamine detailplaneeringus määratud ellingu- ja klubihoone hoonestusala ulatuses väljaspool veekaitsevööndit.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Illiku laiul detailplaneeringuga ei kavandata olulisel määral uut hoonestust, pigem tihendatakse olemasolevat ning seotakse see läbi täiendavate tegevuste terviklikuks alaks. Uued hooned rajatakse olemasolevate hoonete asemele või vahele, seejuures säilitatakse olemasolev kõrghaljastus. Uutest hoonetest paikneb väljakujunenud ehitusjoonest mere pool krundile nr 9 planeeritavad klubi- ja ellinguhoone ning abihoone. Nimetatud hooned on võimalik paigutada ka olemasolevate hoonetega ühele joonele või neist laiul keskosa poole.

Vastavalt uurimustööle „Läänemere Läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveeala piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi koostamine” paikneb Illiku laid suures ulatuses ajuvee alal. Orissaare ÜP kohaselt ei ole aga Illiku laiul korduva üleujutusega ala määratud, kuna nimetatud ala on tehnogeenselt tõstetud ja seal ei esine reaalselt üleujutuse ohtu. Planeeringuga reljeefimuutuseid ei ole kavandatud.

Eeltoodust lähtuvalt võib öelda, et kavandatavad tegevused Illiku laiul arvestavad ranna eripäraga ning ei muuda ega mõjuta reljeefi. Planeering ei muuda ajalooliselt väljakujunenud hoonestuse ja kasutuse põhimõtteid.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Illiku laiul planeeringulahenduse elluviimine ja taotletav ehituskeeluvööndi vähendamine ei piira ja ei sulge üldjuhul vaba juurdepääsu randa, vaid pigem soodustab seda. Vastavalt veeseaduse § 10 lg 2 p 1 on kallasraja laius laevatatavatel veekogudel 10 m. Kallasrajal vaba liikumine on Illiku laiul planeeringulahendusega üldiselt tagatud. Kallasrajal liikumine on

takistatud veespordi klubi, ellingu- ja abihoone ulatuses, mis rajatakse krundile nr 9 veepiiri lähedusse (täielikult veekaitsevööndisse ning kallasraja piirkonda) ning külalava ulatuses, mis rajatakse 7,6 meetri kaugusele veepiirist ja seega osaliselt (2,4 m ulatuses) kallasrajale.

Illiku lai planeeringualal on rannal juurdepääs kallasrajale üldiselt tagatud, kuid vaba liikumine kallasrajal kohati takistatud. Seega ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine eelpool nimetatud ehitiste jaoks kallasrajale lubatud.

Lõppjärelendus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks LKS § 40 sätestatu, annab Keskkonnaamet nõusoleku Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonnas Orissaare alevikus Illiku laiul Linnaruumi OÜ töö nr 348.2011 põhijoonisel (joonis nr 3, 11.04.2012) näidatud järgmiste objektide ulatuses:

- 1) krundil nr 1 planeeritava vaatlustorni ulatuses;
- 2) krundil nr 6 planeeritava rannahoone ja spordiväljakute ulatuses;
- 3) krundil nr 9 planeeritava veespordi klubi- ja ellinguhoone ning seda teenindava parkla ulatuses kuni veekaitsevööndini ja abihoone ulatuses kuni kallasrajani;
- 4) krundil nr 11 planeeritava külalava ulatuses kuni kallasrajani.

Palume korrigeerida detailplaneeringu joonistel planeeritavate ehitiste asukohta ja vähendatud ehituskeeluvööndi joont vastavalt Keskkonnaameti nõusolekule.

Juhime tähelepanu asjaolule, et eeltoodud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtib vaid Linnaruumi OÜ ja Arhitektuuribüroo Pluss OÜ töös nr 348.2011 toodud Illiku lai detailplaneeringu lahendusele. Planeeringulahenduse muutumise (sh uue planeeringu koostamise) korral kehtib ehituskeeluvöönd vastavalt looduskaitseaduses sätestatule.

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Andres Onemar
Peadirektor

Lisad: Illiku lai detailplaneeringu 2 faili (põhijoonis ja seletuskiri)

Sirje Kolk 452 7775
sirje.kolk@keskkonnaamet.ee