



Hr Margus Pikkor
Abivallavanem
Orissaare Vallavalitsus
margus.pikkor@orissaare.ee

Teie: 26.10.2012 nr 7-1.5/626/2012

Meie 21.11.2012 nr HLS 14-9/12/26428-2

Ehituskeeluvööndi vähendamine Orissaare vallas Jaagu-Tõnise maaüksusel

Austatud härra Pikkor

Orissaare Vallavalitsus esitas 26. oktoobril 2012 kirjaga nr 7-1.5/626/2012 taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonna Orissaare valla Orinõmme küla Jaagu-Tõnise maaüksusel (katastritunnus 55001:007:0060). Ehituskeeluvööndi vähendamist taotletakse Orissaare Vallavalitsuse 24. oktoobri 2012 korraldusega nr 160 vastu võetud Jaagu-Tõnise katastriüksuse 55001:007:0060 detailplaneeringu alusel.

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ja taotluse aluseks oleva Jaagu-Tõnise katastriüksuse 55001:007:0060 detailplaneeringuga (koostaja DP Projektbüroo OÜ, töö nr. 02-12-DP).

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 hõlmab 5,02 ha suurust maatulundusmaa sihtotstarbega Jaagu-Tõnise kinnistu (kinnistusraamatu registriosa nr 1831734) koosseisu kuuluvat Jaagu-Tõnise maaüksust (katastritunnus 55001:007:0060). Maakatastri andmetel on maaüksus kogu ulatuses metsamaa kõlvik. Jaagu-Tõnise maaüksus on hoonestamata.

Jaagu-Tõnise maaüksus asub Orissaare vallas Orinõmme külas. Maaüksus piirneb põhjast 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala tee (katastritunnus 55001:007:0265), kagust Arno (55001:007:0179), edelast Reinu (55001:007:0094) ja läänest Simmukse (55001:007:0083) maaüksustega. Jaagu-Tõnise maaüksusele ulatub kohaliku tähtsusega Liigalaskma maardla dolokivi reservvaru (1 plokk) ning prognoosvaru (2 plokk) ala. Dolokivi reservvaru asub maaüksuse osas, millel säilib olemasolev olukord, prognoosvaru ulatub elamumaa krundile.

Saare maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ kohaselt asub planeeringuala Orinõmme väärtusliku maastiku ja rohevõrgustiku alal. Maaüksus asub osaliselt maantee kaitsevööndis (50 m äärmise sõiduraja teljest) ja Läänemere ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis (200 m põhikaardile kantud veekogu piirist).

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Jaagu-Tõnise maaüksusest elamumaa sihtotstarbega krundi eraldamine, sellele ehitusõiguse seadmine, hoonestusala määramine, teede, tehnovõrkude ja -rajatiste asukoha määramine, tuulegeneraatori püstitamise planeerimine ning ehituskeeluvööndi vähendamine. Tulenevalt ehituskeeluvööndi vähendamisest on tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga

Vastavalt detailplaneeringu lahendusele jagatakse maaüksus kaheks, põhjapoolsele elamumaa sihtotstarbega krundile (pindala 2,2 ha) kavandatakse 1 põhihoone ja 4 abihoone ehitamist, juurdepääsutee ning tuulegeneraatori rajamist. Ehitusalust pinda on hoonetel kokku lubatud 250 m². Soovitav hoonestusala koht asub osaliselt Läänemere ranna ehituskeeluvööndis.

LKS § 38 lg 1 p 1 ja Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu kohaselt on ehituskeeluvööndi laius 200 meetrit põhikaardile kantud veepiirist. Jaagu-Tõnise maaüksus asub osaliselt (ca 12 % ulatuses) Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. Detailplaneeringuga kavandatakse ehitised ja rajatised, va tehnovõrgud ja -rajatised, ei kuulu LKS § 38 lõigetes 4 ja 5 nimetatud erandite alla. Jaagu-Tõnise maaüksuse detailplaneeringu alusel taotletakse ehituskeeluvööndi vähendamist Orissaare-Leisi-Mustjala maantee teekaitsevööndini, mis on 50 m äärmise sõiduraja teljest, ning juurdepääsutee (paikneb maantee ja hoonestusala vahel, laius 6 m, pikkus ca 50 m) ulatuses.

Orissaare Vallavalitsus on oma taotluses põhjendanud ehituskeeluvööndi vähendamise piiri asukohta asjaoluga, et perspektiivis planeeritakse lähialal taotleda Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamist teekaitsevööndi piirini läbi Orissaare valla osüldplaneeringu.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine

Jaagu-Tõnise maaüksus on kogu ulatuses (5,02 ha) kaetud metsaga (kastikuloo kasvukohatüüp, valdav puuliik mänd) ning piirneb põhjast suure liiklustihedusega riigimaanteega. Maaüksusel ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega liike. Maaüksusel eemaldatakse kõrghaljastus ehituskeeluvööndisse jäävalt alalt planeeritavate hoonete ulatuses (hoonete suurim lubatud ehitusalune pind 250 m²) ning väljaspool ehituskeeluvööndit tuulegeneraatori alalt, ülejäänud krundil säilitatakse kõrghaljastus maksimaalselt. Seega väheneb metsamaa kõlvik mõnevõrra, kuid arvestades koosluse säilimist üldiselt on see väheolulise mõjuga.

Jaagu-Tõnise maaüksus asub osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndis, mis on oluline osa Saare maakonna rohelisest võrgustikust. LKS § 37 lg 2 kohaselt on ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Planeeringulahenduses arvestatakse üldiselt olemasoleva haljastusega ja on tagatud vaba juurdepääs rannale (maaüksus ei piirne merega). Kuna Jaagu-Tõnise maaüksuse kõrvalmaaüksused ning maanteest mere poole jäävad maaüksused on valdavalt kaetud metsaga ning planeeritav hoonestusala asub suure inimõjuga maantee läheduses, siis ei ohusta puude raie Jaagu-Tõnise hoonestusalal rohevõrgustiku toimimist oluliselt. Planeeringuga kavandatu on kooskõlas Saare maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja

maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ptk 4.2 toodud üldiste tingimustega roheline võrgustiku toimimiseks ning ptk 5.2 toodud üldiste ehitustingimustega ranna-aladel.

Lähtuvalt eeltoodust ei mõjuta uushoonestuse rajamine oluliselt negatiivselt Läänemere rannal levivaid looduskoosluseid ja nende säilimist.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Planeeringualale on juurdepääs mustkattega riigimaanteelt (Orissaare-Leisi-Mustjala, tee nr 21129). Maanteelt hoonestusalani rajatakse juurdepääsutee, mis paikneb kogu ulatuses riigimaantee kaitsevööndis.

Jaagu-Tõnise maaüksusel puuduvad tehnovõrgud. Detailplaneeringu kohaselt oleks AS Eesti Energiaga liitumiseks vajalik uue alajaama ehitamine, mis on ühe majapidamise jaoks liialt kulukas, seetõttu kavandatakse maaüksuse elektriga varustamiseks tuulegeneraatori (masti kõrgus kuni 30 m, maksimaalne võimsus 50 kW) rajamist. Tuulegeneraator on planeeritud lagedama ala serva väljaspool ehituskeeluvööndit. Detailplaneeringu kohaselt lahendatakse planeeritava eramu veevarustus individuaalse puurkaevuga. Veetarve jääb alla 10 m³ ööpäevas. Reovee kanaliseerimise variantideks on imbsüsteemi rajamine ja kogumismahuti kasutamine. Täpne omapuhasti liik ja puurkaevu asukoht määratakse hoone projekti koostamise käigus.

Hoonete, juurdepääsutee ja tehnovõrkude rajamine mõjub pinnasele ja alustaimestikule negatiivselt peamiselt ehitamise etapis. Kuna maaüksusele rajatakse ühepereelamu (maksimaalselt 1 põhihoone ja 4 kõrvalhoonet), siis ei suurene hoonete kasutamisega tallamiskoormus taimestikule ning inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju rannaalale oluliselt.

Uushoonestuse rajamine Lahe maaüksusele ei too eeldatavasti kaasa olulist inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju Läänemere rannale.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Piirkonnas on iseloomulik hoonete paiknemine hajusalt maanteest lõuna pool. Lähimad hoonestatud talukohad on ca 400 m kaugusel asuv Matsi (55001:007:0136) ja ca 700 m kaugusel asuv Tõnulaasu maaüksus (55001:007:0091). Mõlemad talukohad paiknevad rannajoonest Jaagu-Tõnise maaüksusega sarnasel kaugusel. Jaagu-Tõnise maaüksus on vahelduva reljeefiga, langusega mere suunas. Hoonestusala paikneb väljaspool võimalikku üleujutusala, rannajoonest ca 150 meetri kaugusel. Reljeefi muutmist planeeringulahenduse elluviimine ei nõua.

Hoonestusala oleks võimalik paigutada ka väljapoole ehituskeeluvööndit, kuid kuna ehituskeeluvööndist lõuna poole jääv ala on valdavalt liigniiske, siis ei ole see ehitamiseks sobiv koht. Samuti on oluline hoonestusala ja tuulegeneraatori piisava vahemaa tagamine (arvestades müra ning ohutut vahekaugust). Kavandades hoonestust maaüksuse kuivale alale on tagatud võimalikult otstarbekas krundikasutus. Juurdepääsutee rajamine väljapoole ehituskeeluvööndit ei ole võimalik.

Eeltoodust lähtuvalt võib öelda, et kavandatav uushoonestuse rajamine Jaagu-Tõnise maaüksusele arvestab ranna eripäraga ning ei muuda ega mõjuta reljeefi. Planeering ei muuda piirkonnas ajalooliselt väljakujunenud hoonestuse põhimõtteid.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuval kallasrajal vaba liikumise tagamine ja rannale juurdepääsu tagamine. Jaagu-Tõnise maaüksusel planeeringulahenduse elluviimine ja taotletav ehituskeeluvööndi vähendamine ei piira ja ei sulge vaba juurdepääsu randa, kuna maaüksus ei piirne merega ning randa pääsemiseks ei liigelda läbi Jaagu-Tõnise maaüksuse. Jaagu-Tõnise maaüksusele planeeritakse piirdeaeda vaid õueala ümbritsemiseks, seega on vaba liikumine tagatud ka rohevõrgustikus (arvestades metsaelustikku).

Lähtuvalt eeltoodust on tagatud rannal vaba liikumise eesmärk, mistõttu saab seda aspekti arvestada lõppotsuses ehituskeeluvööndi vähendamist toetavana.

Lõppjärelendus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta

Lähtudes eeltoodust ja võttes aluseks LKS § 40 sätestatu, annab Keskkonnaamet nõusoleku Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonna Orissaare valla Orinõmme küla Jaagu-Tõnise maaüksusel DP Projektbüroo OÜ töö nr 02-12-DP põhijoonisel (joonis nr 3/3, 25.09.2012) näidatud ulatuses: riigimaantee Orissaare-Leisi-Mustjala teekaitsevööndini ning juurdepääsutee ulatuses.

Juhime tähelepanu asjaolule, et eeltoodud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtib vaid DP Projektbüroo OÜ töös nr 02-12-DP toodud Jaagu-Tõnise maaüksuse detailplaneeringu lahendusele. Planeeringulahenduse muutumise (sh uue planeeringu koostamise) korral kehtib ehituskeeluvöönd vastavalt looduskaitseaduses sätestatule.

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Andres Onemar
Peadirektor

Lisa: Jaagu-Tõnise maaüksuse detailplaneeringu 2 faili (põhijoonis ja seletuskiri)

Sirje Kolk 452 7775
sirje.kolk@keskkonnaamet.ee