

KESKKONNAAMET



Hr Ivar Ansper
Abivallavanem
Orissaare Vallavalitsus
Orissaare
94601 SAAREMAA

Teie: 13.10.2008 nr 1-6/29

Meie: 30.03.2009 nr HLS 6-6/7751

Ehituskeeluvööndi vähendamine Orissaare vallas Maasi külas Tänavasuu kinnistul

Austatud härra Ansper

Olete esitanud 13.10.2008 kirjaga nr 1-6/29 ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse Orissaare valla Maasi küla asuva Tänavasuu kinnistu (55001:007:0270) detailplaneeringu alusel, mis on vastu võetud Orissaare Vallavolikogu 26.08.2008 otsusega nr 241, alusel. Oleme tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ja taotluse aluseks oleva detailplaneeringuga.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandi tegemine üldistele normidele. Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (LKS) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna- ja kalda kaitse eesmärgke 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 looduskoosluste 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 Orissaare vallas Maasi külas ja asub Läänemere ranna ehituskeeluvööndis. Tänavasuu maaüksuse (katastritunnus: 55001:007:0270) pindala on 5,02 ha, maaüksus on eraomandis. Maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa, millest haritavat maad on 3,96 ha, metsamaad 0,42 ha ja muud maad 0,64 ha. Tänavasuu kinnistu (registriosa nr 2807434) detailplaneering teeb ettepaneku maaüksuse jagamise kaheks elumumaa sihtotstarbega krundiks. Planeeringuala ei ole eelnevalt hoonestatud. Tänavasuu kinnistu asub maa-alal, mille kohta Orissaare Vallavolikogu on 12.10.2005.a vastu võtnud otsuse nr 141 „Orissaare valla rannaala osatüldplaneeringu kehtestamine“.

Narva mnt 7A
15172 Tallinn
tel: 6 272 193

LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaarte ehituskeeluvööndi ulatus 200 meetrit. Detailplaneering teeb ettepaneku üldplaneeringu muutmiseks ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks 200-lt meetrilt joonistel märgitud piirini, mis asub 60 kuni 120 meetri kaugusel, arvestatuna 1 meetri kõrgusest samakõrgusjoonest. Tänavasuu kinnistu omanikel on soov rajada maa-alale 2 aastaringelt kasutatavat elamut.

Kavandatavad ehitised ei kuulu LKS § 38 lg 4 ja lg 5 nimetatud erandite alla.

Taimestik ja looduskooslused

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Tänavasuu kinnistu põhjaosa asub Väikese väina hoiualal. Hoiuala kaitse-eesmärgiks on erinevate elupaigatüüpide ja linnustiku kaitse. Planeeritud tegevus ei mõjuta eeldatavalt oluliselt Väikese väina hoiuala kaitse-eesmärke, kuna planeeringuala näol on tegemist ajaloolise küla territooriumil asuva maa-alaga, mistõttu lisanduvat inimõju võib hinnata minimaalseks.

Planeeringulahenduse rakendamisel on tagatud rannal kasvavate looduskoosluste säilimine, kuna ehitised ja rajatised on vastavalt detailplaneeringule hoonestusalal paigutatud nii, et olemasolevaid looduskooslusi säilitatakse maksimaalselt. Tänavasuu kinnistu Väikese väina hoiualasse jääval osal on Loodusdirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüüpidest inventeeritud lood (alvarid) (*6280) ja rannaniidud (*1630).

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 kogumismahutitega, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt ning veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil. Planeeritud hoone küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Ümbruskonnas senist liikluskorraldust ei muudeta.

Eeltoodust tulenevalt ei kaasne planeeringulahendusega olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist ning 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. Ehitustegevus on võimalik korraldada Tänavasuu maaüksusel olemasolevat juurdepääsuteed kasutades. Maa-ala mereäärises osas kasvavad puud ja põõsad ei takista ehitustegevust kuna elamuehitus plaanitakse maa-ala lagedamale kohale. Ehituskeeluvööndi vähendamisega piirkonnas ei suurene asustus oluliselt ega sellest tulenev koormus loodusele ja veekogule.

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 Veeseaduse § 10 lõikes 1 defineeritud kallasraja laiuseks 2 meetri laiune kaldariba, mida mööda võib vabalt ja takistamatult veekogu ääres liikuda. 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 rannal 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 mere poolt maa poole pidevalt tõusev, olles hoonestuskohas ligi kahe meetri kõrgune arvestatuna veepiirist.

Planeeringualal ei ole lubatud ehitus- ja heakorratööde käigus olemasolevat maapinda oluliselt tõsta või langetada.

Planeeritavad hooned on kavandatud planeeringuala keskossa, kus on vastavalt ekspertarvamusele Tänavasuu kinnistu mullaviljakusele mullaviljakus 35 hindepunkti. Orissaare valla rannaalade osatüldplaneeringu järgi loetakse väärtuslikuks haritavaks maaks alasid, kus hindepunkt ületab 40 punkti. Tänavasuu maaüksusel on üle 40 hindepunktiga maa kinnistu lõunaosas mis jääb hetkel kehtivast ehituskeeluvööndist välja. Ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldab elamud ehitada põllumaa sellele osale, kus hindepunkt on alla 40 ning samas jätta puutumatuks väärtuslik haritav maa.

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: haritav maa, metsamaa ja muu maa.

Kinnistu kõlvikust läheb hoonestusalana kasutusse haritav maa.

Ehitamiseks sobiva ala määramisel on arvestatud, et ehitustegevusest jääks mõjutamata Väikese väina hoiuala, mis ühtib väärtusliku rannaalaga ning maaüksuse lõunaosa, kus on üle 40 hindepunktiga väärtuslik haritav maa.

Kokkuvõtvalt ei tulene kõlvikute piiridest ja maakasutuse sihtotstarbe muutmisest kinnistul olulisi ranna kaitse-eesmärke kahjustavaid mõjusid, mistõttu tuleb seda arvestada positiivse aspektina ehituskeeluvööndi vähendamisel.

Kinnisasjade piirid

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

Ehitamiseks on valitud looduslikult sobivad alad, säilitades võimalikult palju kõrghaljastust.

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 Maasi küla teelt, edasi üle Randvee (55001:007:0271) kinnistut kulgevat pinnasteed pidi. Seda teed on võimalik ka edaspidi kasutada. Suuregabariidiliste sõidukite jaoks on vaja teed laiendada või rajada möödasõidutaskud ning teed tugevdada. Tee kasutamiseks

on sõlmitud servituudileping (Notar Tea Tüرنpuu, leping nr 1482, koostatud 30.04.2008) .
Parkimine lahendatakse igal krundil vastavalt vajadusele.

Olemasolevad tehnovõrgud Tänavasuu kinnistul puuduvad.

Reovee käitlemine planeeritakse lahendada kogumismahutitega, mida tühjendatakse vastavat luba omava ettevõtte poolt ning veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil. Sademeveed hoonete katustelt ja kõvakattega teedelt juhitakse maapinna kalletega rohelistele aladele.

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

Väljakujunenud asustus

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

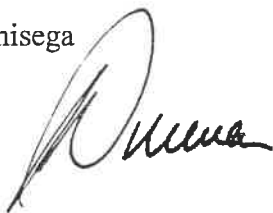
Kinnistu asub Orissaare vallas, Maasi külas, kus ehituskeeluvõõndi vähendamise soodustavaks asjaoluks on paiknemine Maasi küla endise asustuse kaugusel merest. Detailplaneering ei näe ette uue tiheasustuse moodustumist. Orissaare valla rannaalade osaüldplaneeringu järgi on naaberkinnistutel Laheküla külas ehituskeeluvõõndit vähendatud ja hooned paiknevad merest peale 100 meetri joont.

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

Lõppjärelendus ehituskeeluvõõndi vähendamise võimalikkuse kohta

Lähtudes eeltoodust, LKS §-s 40 sätestatust ning arvestades planeeritava ala looduslike tingimustega, asjaoluga, et detailplaneeringuga tagatakse ehituskeeluvõõndis 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, oleme seisukohal, et planeeringu lahendus ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega. Lähtudes asjaolust, et planeeringulahendus ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega, hoonestusalal puuduvad kaitstavad loodusobjektid, säilitatakse olemasolev kõrghaljastus ning planeeritavale alale on olemas juurdepääs mööda Maasi teed üle Randvee kinnistu, nõustume ehituskeeluvõõndi vähendamisega vastavalt esitatud detailplaneeringu (Klotoid OÜ, töö nr 0108-07) joonistel märgitud piirini, mis asub 60 kuni 120 meetri kaugusel 1 meetri kõrgusest samakõrgusjoonest.

Lugupidamisega



Andres Onemar
Peadirektor

Lisad: detailplaneeringu toimik, detailplaneeringu pass, Orissaare valla rannaala osaüldplaneering (3 tk).

Jaanika Niklas 452 7766

01 04/09
1-6/58