



KESKKONNAAMET



Madis Kallas
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 22.12.2017 nr 5-2.3/802/2017

Meie 19.02.2018 nr 7-13/17/14206-3

Ehituskeeluvööndi vähendamisest Tõllu detailplaneeringu alusel

Austatud Madis Kallas

Saaremaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile taotluse (22.12.2017 kiri nr 5-2.3/802/2017, Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis registreeritud 27.12.2017 kirjana nr 7-13/17/14206) ehituskeeluvööndi vähendamiseks Hindu külas Tõllu katastriüksusel „Saare maakond, Orissaare vald, Hindu küla Tõllu detailplaneering” (DP Projektbüroo OÜ, töö nr 03-17-DP, november 2017, edaspidi *detailplaneering* või *DP*) alusel. Detailplaneering on vastu võetud Saaremaa Vallavalitsuse 19.12.2017 korraldusega nr 232.

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ja taotluse aluseks oleva detailplaneeringuga. Keskkonnaamet on teostanud kohapealse paikvaatluse koos Tõllu kinnistu omaniku esindajaga 04.01.2018. Keskkonnaamet on oma 24.01.2018 kirjaga nr 7-13/17/14206-2 pikendanud taotlusele vastamistähtaega kuni 26.02.2018.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseeaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna- ja kalda kaitse eesmärgi 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. Keskkonnaamet annab oma seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele iga nimetatud asjaolu kaaludes.

Faktilised asjaolud

Planeeringualaks on Tõllu kinnistu (kinnistusraamatu registriosa number 3852534, katastritunnus 55001:001:0575, edaspidi *Tõllu katastriüksus*), mis asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Hindu külas. Maakatastri andmetel on Tõllu katastriüksuse sihtotstarve maatulundusmaa, katastriüksuse pindala on 5,4 ha, millest 0,36 ha moodustab haritav maa, 0,57 ha rohumaa, 1,32 ha muu maa ja 3,15 ha metsamaa kõlvik. Ehitisregistri (edaspidi *EHR*) andmetel Tõllu katastriüksusel ehitisi ja rajatisi ei asu. Katastriüksuse lõunaosa läbivad kaks elektriõhuliini ja osaliselt maakaabelliin.

Planeeringuala piirneb lõunasuunal Oidiki (55001:001:0335), idasuunal Rannakalda (55001:001:0335) ning läänesuunal Uuetalu (55001:001:0574) katastriüksustega. Põhjasuunal piirneb planeeringuala Hiiu väinaga (Läänemeri, Väinamere osa, keskkonnaregistri kood VEE3307000). Planeeringualaga piirnevad katastriüksused on samuti maatulundusmaa sihtotstarbega. Uuetalu katastriüksus on EHR andmetel hoonestatud (katastriüksusel asuvad elamu, ait, laut ja pesuköök). Tegemist on olemasoleva talukohaga. Planeeringualaga piirnevad Oidiki ja Rannakalda katastriüksused on EHR andmetel hoonestamata ja valdavalt kaetud metsaga. Rannakalda katastriüksusega piirnev Oidiku (55001:001:0334) katastriüksus on elamumaa sihtotstarbega ja EHR andmetel hoonestatud (katastriüksusel asub eramu kõrvalhoonetega).

Tõllu katastriüksus piirneb ja väga väikeses osas (0,002 ha suurusel alal) ka kattub Väinamere hoiualaga (KLO2000339), mis kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Väinamere linnu- ja loodusala (vastavalt RAH0000133 ja RAH0000605). Väinamere hoiuala on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 157. Hoiuala hõlmab planeeringuala piirkonnas vaid merd, hoiuala piir kulgeb looduses piki rannajoont (ehkki kartograafilistel põhjustel on tekkinud varieeruvus). Merealal on registreeritud Väinamere loodusala kaitse-eesmärgiks seatud III kaitsekategooria kalaliigi harilik hink (*Cobitis taenia*) esinemine.

Tõllu katastriüksus jääb osaliselt Rannakalda katastriüksusel kasvava kaitstava looduse üksikobjekti Oidika kadakas (KLO4000801) 50 m ulatusega piiranguvööndisse. Tõllu katastriüksusel paikneb Keskkonnaregistri andmetel kaitstav looduse üksikobjekt Uuetoa kadakas (keskkonnaregistri kood KLO4000802), mis on aga hävinud ja kuulub seetõttu kaitstavate looduse üksikobjektide nimekirjast väljaarvamisele.

Ehituskeeluvööndi ulatus on Läänemere rannal lähtuvalt LKS § 38 lg 1 p-s 1 sätestatust 200 m tavalisest veepiirist. Looduslikest tingimustest lähtudes paikneb planeeringuala korduva üleujutusega rannalõigul, mistõttu planeeringualal rakendub ehituskeeluvööndi ulatuse määramisel LKS § 35 lg-s 4 seatud erisus. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja ehituskeeluvööndi laiusest. Kuna Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringuga ei ole määratud korduvalt üleujutatud ala piiri, siis LKS § 35 lg 3¹ kohaselt on selleks ühe meetri samakõrgusjoon. Sellest tulenevalt ulatub ehituskeeluvööndi piir Tõllu katastriüksusel u 240-300 m kaugusele rannajoonest ja katastriüksus paikneb osaliselt (u 56% ulatuses) Läänemere ranna ehituskeeluvööndis.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kinnistu jagamine, kruntidele ehitusõiguse määramine, sihtotstarbe muutmise vajaduse määramine, teede ning liikluskorralduse põhimõtete planeerimine, tehnovõrkude ja –rajatiste paigutuse määramine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, ehituskeeluvööndi vähendamine.

Tõllu katastriüksus (Tõllu kinnistu) kavandatakse jagada kolmeks krundiks, millest igaühel võimaldatakse ehitamist:

- 1) elamumaa sihtotstarbega krunt (pindalaga 3303 m², edaspidi *krunt pos 1*),
- 2) ärimaa sihtotstarbega krunt (pindalaga 7228 m², edaspidi *krunt pos 2*),
- 3) maatulundusmaa sihtotstarbega krunt (pindalaga 43 404 m², edaspidi *krunt pos 3*).

Krundile pos 1 on kavandatud hoonestusala (kuni 3 hoonet, ehitisealuse pinnaga kokku maksimaalselt 500 m²), kuhu on kavandatud põhihoone (elamu) ja kaks abihoonet. Krundil pos 1 kavandatud hoonestusala asub ehituskeeluvööndis.

Krundile pos 2 on kavandatud kaks hoonestusala (kuni 3 hoonet, ehitisealuse pinnaga kokku maksimaalselt 600 m²). Põhjapoolne hoonestusala asub ehituskeeluvööndis ja sellele on

kavandatud tervisemaja. Lõunapoolne hoonestusala jääb ehituskeeluvööndist välja ja sellele on kavandatud multifunktsionaalne kuur. Ühe hoone olemust ja asukohta ei ole DP-s täpsemalt selgitatud. Krundile pos 2 on kavandatud juurdepääsutee (osaliselt ehituskeeluvööndis), vajalikud tehnovõrgud (puurkaev, biopuhasti imbväljakuga, kogumismahuti ja veetorustik), olemasolevast õhuliini mastist alguse saav maakaabel ja liitumiskilp.

Krundile pos 3 on kavandatud hoonestusala (üks hoone, ehitisealuse pinnaga maksimaalselt 120 m²) võrgukuuri rajamiseks, tiik (mida ühtlasi kasutatakse tuletõrje veevõtukohana), ümberpööramisplats päästeautodele ning lautrikoht. Krundile pos 3 kavandatud hoonestusala asub ehituskeeluvööndis ja on kavandatud Läänemere ranna veepiirist ca 40-50 m kaugusele veekaitsevööndisse (korduva üleujutusega ala piirist minimaalselt mõne meetri kaugusele).

Krundi pos 1 hoonestusala on kavandatud veepiirist ca 100 m kaugusele (korduva üleujutusega ala piirist minimaalselt u 20 m kaugusele) ja krundi pos 2 merepoolne hoonestusala jääb vahetult krundi pos 1 hoonestusalast lõunasse. Juurdepääs hoonestusaladele on ettenähtud Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt lähtuvalt Uuetalu teelt (teeregistri järgi Nurga talu tee), rajades katastriüksusele sõidutee, mis kulgeb osaliselt piki olemasoleva õhuliini koridori suundudes seejärel põhja, kust kulgeb kuni kavandatava elamumaa sihtotstarbega krundi pos 1 piirini katastriüksuse põhjaosas. Planeeringu kohaselt on soovituslik piirdeaia rajamine võimalikult hoonestusalade vahetusse ümbrusesse, piirete kõrgus kuni 1,5 m. Parkimine lahendatakse krundi piires.

Vastavalt LKS § 38 lg 4 p-le 8 ei laiene ehituskeeld maakaabelliinile ning vastavalt LKS § 38 lg 5 p-dele 8 ei laiene ehituskeeluvöönd kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele. Juurdepääsuteele, mis ei ole kavandatud avalikuks kasutuseks, ning hoonestusaladele kavandatud hoonetele ei laiene LKS § 38 lg-s 4 ja 5 toodud erandid. Sellest tulenevalt tehakse Tõllu katastriüksuse detailplaneeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks nimetatud planeeringu joonisel 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega” kantud hoonestusalade, võrgukuuri ehitisealuse pinna ja juurdepääsutee ulatuses.

Planeeringulahenduse alusel lautri rajamine on ehituskeeluvööndis lubatud LKS § 38 lg 6 alusel, juhul kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse § 8 lg-ga 2. Kuna planeeringulahenduse alusel on lauter kavandatud osaliselt Väinamere hoiualale, on selle rajamiseks vajalik ka LKS § 14 lg 1 p 6 kohaselt kaitseala valitseja nõusolek.

Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringu (kehtestatud Orissaare Vallavolikogu 12.10.2005 otsusega nr 141) alusel ei ole detailplaneeringu maa-ala reserveeritud mingiks kindlaks otstarbeks. Detailplaneering on Orissaare valla rannaala osaüldplaneeringut muutev üksnes ehituskeeluvööndi osas.

Vastavalt Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud maavanema 28.04.2008 korraldusega nr 474, edaspidi *teemaplaneering*) paikneb planeeringuala osaliselt roheline võrgustiku alal, mille moodustab Läänemere ranna piiranguvöönd laiusel 200 m. Orissaare valla rannaala osaüldplaneering lähtub ala väärtuslike maastike ja roheline võrgustiku osas teemaplaneeringus toodust, mistõttu edaspidi käsitletakse vaid teemaplaneeringus toodut.

Ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkust on põhjendatud Saaremaa Vallavalitsuse poolt Keskkonnaametile 22.12.2017 esitatud ehituskeeluvööndi vähendamise taotluses ja detailplaneeringu seletuskirja peatükis 2.4 leheküljel 8. Detailplaneeringu seletuskirjas ja vallavalitsuse taotluses on märgitud, et ehituskeeluvööndi vähendamine ei mõjuta oluliselt looduskooslusi ega nende säilimist, järgib olemasolevat asustust, planeeringuga ei tehta piiranguid kallasrajale pääsemiseks ja seal liikumiseks, inimtegevuse mõju hoiualale on minimaalne, kuna planeeringuala vaid piirneb hoiualaga, ning ehituskeeluvööndi vähendamine

on vajalik, et tagada alal privaatsus ja kahe eriotstarbelise ala (multifunktsionaalse kuuri ning elamu ja energiamaja vahel) vahel piisav vahemaa.

Detailplaneeringule jäeti Orissaare Vallavolikogu 15.06.2017 otsusega nr 178 keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamata, kuna ei eeldatud detailplaneeringu ellurakendamise olulist negatiivset keskkonnamõju ilmnemist. Keskkonnaamet on detailplaneeringu kooskõlastanud 08.12.2017 kirjaga nr 6-2/17/12487-4.

Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine.

DP alal jääb osaliselt kaitstavate looduse üksikobjektide Uuetoa kadakas (on hävinenud) ja Oidika kadakas piiranguvööndisse. Kuna Uuetoa kadakas on hävinenud, siis kavandatud tegevus ei kahjusta kõnealust kaitstavat looduse üksikobjekti. Tõllu DP-ga kavandatud tegevused jäävad aga väljapoole Oidika kadaka piiranguvööndit, mistõttu ei ole kavandatud tegevusega ette näha nimetatud üksikobjekti kahjustamist. Planeeringuala piirneb merealale jääva Väinamere hoiualaga, mis ühtlasi kuulub Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodus- ja linnualana. Keskkonnaregistri andmetel on DP merealal registreeritud Väinamere loodusala kaitse-eesmärgiks seatud III kaitsekategooria kalaliigi harilik hink (*Cobitis taenia*) esinemine. Keskkonnaameti hinnangul ei sea Tõllu DP-ga kavandatu ohtu Väinamere hoiuala (sh Väinamere loodus- ja linnuala) kaitse-eesmärgi saavutamist.

DP alal on krundi pos 1 elamumaa ja krundi pos 2 ärimaa põhjapoolne hoonestusala kavandatud ehituskeeluvööndisse põhikaardi kohaselt metsamaa ja loodusliku rohumaa kõlvikule. Looduses on tegemist poolloodusliku kooslusega, mis on osaliselt kaetud tiheda puittaimestikuga (kadakad ja männid). Poollooduslikud on need kooslused, mis on looduslikust kooslusest kujunenud mõõduka inimõju tulemusel. Puittaimestikuga ala ümber on rohttaimestikku niidetud (ala on hooldatud).

Vastavalt Bert Holm'i ja Meeli Mesipuu poolt 2001. aastal teostatud inventuurile (edaspidi 2001. aasta inventuur) on kavandatud elamu- ja ärimaa hoonestusaladel registreeritud kõrge loodusväärtusega poolloodusliku koosluse loopealsed esinemine. Loopealsed ehk alvarid (lood, paepealsed, kadakased karjamaad) on õhukese lubjarikka mullaga poollooduslikud (pärandkooslused) rohumaad ning nende teke ja püsimine on tihedalt seotud inimtegevusega, eelkõige karjatamisega (ajalooliselt enamasti lammaste ja hobustega). Loopealsed on kogu maailmas väga piiratud levikuga, mis teeb nad globaalselt haruldasteks ja seetõttu ka erilist kaitset vajavateks kooslusteks.

Paikvaatlusel on tuvastatud, et kõrge loodusväärtusega poollooduslik kooslus lood esineb planeeringualal kavandatud hoonestusaladel omaegselt põllumajanduslikust kasutusest välja jäänud alal ka tänapäeval. Kunagine põllumaa loopealse kooslusest läänes (lage ala) on samuti hakanud muutuma loopealsega sarnaseks (st alale on loopealse koosluselt levinud looduslik taimestik).

Võrgukuur on kavandatud veepiirist umbes 40-50 m kaugusele metsamaa kõlviku servaalale, kus toimub metsaala üleminek poolloodusliku koosluse ilmelisele rannaniidualale. Vastavalt 2001. aasta inventuurile on kinnistu osal, kuhu on kavandatud võrgukuur, registreeritud kõrge loodusväärtusega poolloodusliku koosluse puiskarjamaad esinemine ning puiskarjamaast põhjas on registreeritud kõrge loodusväärtusega poolloodusliku koosluse rannaniidud esinemine. Paikvaatlusel on tuvastatud, et rannaäärse puistu puhul on tegemist pigem metsaga, kus puiskarjamaale omane rohttaimestik on hävinenud. Puistut on viimastel aastatel harvendatud ning taas on alustatud selles ja eelkõige rannaniidul lammaste karjatamisega.

Krundile planeeritud biopuhasti imbväljakuga on kavandatud puittaimestikuga (kadakad ja männid) kaetud ala serva kõrge looduskaitse väärtusega poollooduslikule kooslusele ärimaa hoonestusalale, mistõttu tuleb imbväljaku rajamisel eeldatavasti eemaldada puittaimestikku ning imbväljaku rajamisel eeldatavasti kahjustatakse ka puittaimestiku juuri. Ülejäänud tehnovõrgud ja -rajatised ning planeeringuala sisene juurdepääsutee on kavandatud osaliselt lagedale (põllumajanduslikust kasutusest välja jäänud kõrge looduskaitse väärtusega poollooduslikule kooslusele lood) ja osaliselt hõredamaks raiutud metsaalale, mistõttu eeldatavasti täiendavat puittaimestiku raiet eespool nimetatud ehitiste rajamisel ei ole vaja teostada või on see vajalik minimaalselt.

Planeeritaval elamumaa ja ärimaa ehituskeeluvööndisse jääval hoonestusalal hävinevad seal esinevad looduskooslused (looduslikud ja poollooduslikud kooslused). Tõenäoliselt saavad looduslikud ja poollooduslikud kooslused kahjustada ning hävinevad ka hoonestusalade ümbruses, kuhu rajatakse kommunikatsioonid ja tehnorajatised, kujuneb aktiivse kasutusega õueala. Ka kavandatud võrgukuuri ümbruses ei piirdu looduskoosluste kahjustamine vaid hoonestusalaga, kuna ümber hoone kujuneb samuti teenindusala, mis on vajalik hoone kasutamiseks (näiteks (maastiku)sõidukiga võrgukuurini ja lautrini pääsemiseks, võimalik, et paadi transpordiks) ning hoone hooldamiseks.

Detailplaneeringuga kavandatud ala asub suures osas Läänemere ranna piiranguvööndis, mis on oluline osa Saare maakonnaplaneeringu teemaplaneeringuga määratletud rohelisest võrgustikust. Arvestades maakonna saarelisust, on mererand üks tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks. Roheline võrgustik aitab 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. Mere ranna sidususe tagamiseks tuleb alal maksimaalselt säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Teemaplaneeringu peatüki 4.2.1 kohaselt on peamine mereäärse rohelise võrgustiku sidusust ohustav tegevus randadele ehitamine. Teemaplaneeringu kohaselt on ehituskeeluvööndisse ehitamine põhjendatud eelkõige vaid juhul, kui seal on asunud ajalooline talukoht. Kavandatud ehitiste rajamine rohevõrgustiku alale on vastuolus teemaplaneeringus sätestatud põhimõtetega ning koosmõjus naabruses olevate majapidamistega võib kahjustada rohevõrgustiku toimimist.

Uushoonestuse rajamine ei mõjuta negatiivselt planeeringualal olevaid kaitstavaid loodusobjekte (LKS § 4 lg 1 tähenduses), sest need jäävad väljapoole kavandatavat ehitusala. Küll aga leiab Keskkonnaamet, et Tõllu katastriüksuse detailplaneeringu elluviimisel kahjustatakse rannal olevaid looduskooslusi (sh kõrge loodusväärtusega looduslikke ja poollooduslikke kooslusi), seda peamiselt läbi puittaimestiku raadamise hoonestusalade ulatuses. Sellel alal looduskooslused hävivad ning see on vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega. Lisaks on planeeringulahendus vastuolus teemaplaneeringus toodud rohevõrgustiku kaitse põhimõtetega.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Käesoleval ajal on planeeringuala ekstensiivselt kasutatav, senine maa kasutus on piirdunud maatulundusmaale omase mõningase metsamajandamisega, niitmise ja koosluste kujundamisega ning hooajalise karjatamisega. Eelkõige viimased tegevused on taganud planeeringualal olevate looduslikku väärtust omavate looduslike ja poollooduslike koosluste

kujunemise ja nende säilimise (või on vajalikud koosluste degradeerumisel nende taastumiseks). Planeeringu elluviimisel inimtegevuse intensiivsus planeeringualal kahtlemata suureneb. Detailplaneeringus ega Saaremaa Vallavalitsuse kaaskirjas ei ole planeeritava arenduse elluviimise detaile täpsustatud, sh selgitatud lahti lisaks elamule planeeritava ärimaa krundile kavandatud suuremõtmelise (hoone kõrgus kuni 12 m) multifunktsionaalse kuuri ja tervisemaja ning võrgukuuri kasutusisearasusi ja kasutuskoormust. Siiski lähtudes planeeritud pos 2 ärimaa ehituskeeluvööndisse jääva tervisemaja hoonestusala suurusest, ei saa planeeritu puhul olema tõenäoliselt tegemist suuremahulise turismi- või puhkekompleksiga, millega kaasneks suure hulga inimeste lisandumine rannavööndisse.

Planeeringualale on juurdepääs Orissaare-Leisi-Mustjala maanteelt alguse saavalt kruuskattega Uuelu teelt. Planeeringualal puuduvad piki kinnistut, kavandatavate hoonestusalade suhtes optimaalselt kulgevad teed. Seega on moodustatavatele kruntidele juurdepääsuks planeeritud uus tee, mis saab alguse Uuelu teelt ning kulgeb mööda olemasoleva õhuliini koridori, kuni suundub rannikule kavandatud hoonestusalade suunas. Lisaks eeldab võrgukuuri kasutamine krundisisiselt juurdepääsu, mida detailplaneeringuga ei ole kavandatud, kuid mis eeldatavasti võrgukuuri kasutamisel tekib. Seega kaasneb uue tee rajamisega seotud täiendav koosluste ja maakasutuse muutmine.

Tõllu katastriüksusel on olemasolevad õhuliinid, kust on kavandatud mastist alguse saav maakaabelliin. Teised tehnovõrgud ja –rajatised alal puuduvad. Planeeritavate kruntide veega varustamiseks on kavandatud üks ühine puurkaev. Ärimaa sihtotstarbega krundi pos 2 merepoolsele hoonestusalale on kavandatud biopuhasti imbväljakuga. Biopuhasti rakendamine vähendab immutava heitvee reostuskoormust, kuid imbsüsteemi asukoht on heitvee immutamiseks riskantne, kuna immutusalal on maapinna kõrgus vahemikus 1,9-2 m üle merepinna, on merele niivõrd lähedal paikneval immutusalal tehniliselt keerukas garanteerida, et immutussügavus oleks aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset. Seega on heitvee immutamisel eeldatavalt vajalik täpsustada põhjavee maksimaalsed tasemed ning vajadusel rakendada eritehnoloogiaid (tõstetud imbsüsteem). Tehnovõrgud on suures osas kavandatud ruumi ja keskkonda säästvalt juurdepääsutee äärde.

Võrgukuur on kavandatud Läänemere ranna veekaitsevööndisse. Detailplaneeringus ei ole kirjeldatud kavandatud võrgukuuri kasutuse isearasusi, muu hulgas ei ole antud seletusi antud hoone suuruse kohta (mis kaalutlustest lähtudes on vajalik 120 m² pindalaga hoone, kui tavapärastel on võrgu- ja paadikuuride pindala suurusjärgus 20-30 m²) ning mismoodi saab toimuma liikumine lautri, võrgukuuri ja elamu hoonestusala vahel. Veekaitsevöönd moodustatakse veekogu kaldaalal vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks. Vastavalt veeseaduse § 29 lg 4 p 3 on veekaitsevööndis teatud eranditega keelatud majandustegevus. Ehkki majandustegevuse terminit ei ole õigusaktides defineeritud, tuleb selle all Keskkonnaministeeriumi 30.08.2013 kirja nr 1-9/13/7151-2 kohaselt lugeda tegevust, mille eesmärgiks on tulu teenimine. Arvestades, et võrgukuurina kasutada kavandatav hoone on kavandatud ehitisealuse pinnaga 120 m² ning see on kavandatud üleujutuste poolt ohustatud alale (täpsemalt vt p „Ranna eripära arvestava asustuse suunamine”), on Keskkonnaamet seisukohal, et sellise ehitise rajamine planeeritud asukohta on vastuolus veekaitsevööndi põhimõtetega.

Lisaks hoonestusaladel ja sellest maismaa suunale jääval alal kavandatud ehitustegevusele on kavandatud ka lautri rajamine. Lautrikoht on kavandatud selleks looduslikult sobivasse kohta, kus on võimalik randuda ja vajadusel paati kuivale tõmmata. Eesti topograafia andmekogus on Tõllu katastriüksuse rannikuäärne ala määratletud rohumaaks. Vastavalt 2001. aasta inventuurile on alal registreeritud poolloodusliku koosluse rannaniidud esinemine. Paikvaatlusel on tuvastatud, et rannaniit esineb planeeringuala rannaäärsel alal ka tänapäeval, mille säilimisele on kaasa aidanud alal lammaste karjatamine. Kuna lautrikoht on alal juba looduslikult olemas ja sobilik lautrikohana kasutada juba praegu, siis rannaniidule omane

väärtuslik taimekooslus eeldatavasti säilib, kuid võib lautri intensiivse kasutuse (näiteks veesõidukite veeskamine mootorsõidukite abil, turismiarendamisest tulenevalt suurenev tallamiskoormus) saada mõnevõrra kahjustatud.

Keskkonnaameti hinnangul mõju läheduses asuvatele Väinamere hoiuala ja kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eesmärkidele ei suurene määral, mis võiks sealseid kaitseväärtusi kahjustada.

Eeltoodust tulenevalt inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju piirkonnas eeldatavalt suureneb, mistõttu tuleb seda lõppotsuses arvestada pigem negatiivse aspektina. Kuid lähtudes arendustegevuse mastaapidest, ei ole inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemine ranna kaitse-eesmärkide seisukohalt ka määrava tähtsusega.

Ranna 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.

Piirkonnas on iseloomulik talumajapidamiste paiknemine hajusalt metsamassiivi keskel lagedamatel aladel, kus mereranda ja hooneid ümbritsevat ala eraldab rannamännik. Maatulundusmaa sihtotstarbega Tõllu katastriüksusel on pos 1 elamumaa ja pos 2 ärimaa sihtotstarbega kruntidel hoonestusala planeeritud samuti metsamaa servaalale kinnikasvanud (kadastiku ja üksikute mändidega) kunagi eeldatavasti ekstensiivses põllumajanduslikus kasutuses olnud poollooduslikule alale. Võrgukuur on kavandatud metsaalal rannamänniku servaalale. Lähim hoonestatud ajalooline talukoht asub planeeringuala ärimaa ja elamumaa sihtotstarbega kruntide hoonestusaladest ca 140 m edelasuunas ning teine ajalooline talukoht asub planeeringuga kavandatud hoonestusaladest ca 200 m kaugusel idasuunas.

Ajalooliselt on planeeringuala lähipiirkond olnud asustatud, esmalt asustati Uuetalu katastriüksus 1910-ndatel aastatel. Ajalooliselt (n 1930-40-ndad) on piirkonda iseloomustanud lagedad mereäärsed rannaniidud või –karjamaad, mis hilisemal ajal on kasutuse vähenedes metsastunud. Piirkonnas on ajalooline asustus paiknenud hajusalt, valdavalt on taluhoonestus olnud rannast mõnevõrra eemal, toonaste ranna- ja metsakoosluste piirialadel. Ajaloolised talukohad on piirkonnas paiknenud rannajoonest suurusjärgus 120-250 m kaugusel (n Ranna katastriüksusel u 120 m (üks ehitis veel lähemal), Tinuri katastriüksusel u 130 m, Tõnu katastriüksusel u 150 m, Niidi katastriüksusel u 220 m, Uuetalu u 240 m, Laasu katastriüksusel u 280 m). Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide rakenduses toodud 1946 aasta topograafilisel kaardil on piirkonna randades kujutatud ka rannajoonele lähemal paiknenud ehitisi, sh heinaküüne. Kunagise talukoha piirkonda 1990-ndatel taastatud Oidiku katastriüksusel jäävad hooned u 110 m kaugusele rannajoonest.

Tõllu katastriüksusel ei ole Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide rakenduse andmetel hoonestust olnud. Ajaloolisi hooneid ei suutnud Keskkonnaamet tuvastada ka paikvaatlusel. Tõllu katastriüksuse lagedamat ala, mis nüüdseks on osaliselt kinni kasvanud kadakate ja üksikute mändidega, on kasutatud põllumajandusliku maana (tõenäoliselt heina-, karja- või põllumaana).

Üldjoontes sobitub kavandatav asustus piirkonna olemasoleva ja ajaloolise asustusstruktuuriga. Kusjuures idasuunas, Oidiku katastriüksusel, asuvad hooned paiknevad Tõllu katastriüksuse detailplaneeringuga kavandatud hoonetega ühel ehitusjoonel ja asetuvad sarnaselt olemasolevasse loodusesse (metsaala vahel oleval lagendikul, mida eraldab rannast rannamännik). Suurt pilti vaadates arvestab planeering ka olemasoleva teedevõrguga, kuna planeeringualale juurdepääsuks on kavandatud olemasolev Uuetalu katastriüksuse

juurdepääsutee, mistõttu uusi teid on tarvis rajada vaid planeeringuala siseselt. Teisalt, planeeringulahendus ei arvesta piirkonnas välja kujunenud lokaalsete teede võrgustikuga. Põhimõtteliselt arvestab planeeringulahendus ka olemasolevate tehnovõrkudega, elektriliitumine on kavandatud katastriüksust läbivalt õhuliinilt, veevarustus ja reoveekäitlus lahendatakse planeeringuala siseselt.

Planeeringuala on reljeefilt lauge (mere poole langeva reljeefiga), asudes 0-6,79 m kõrgusel merepinnast. Reljeefi muutmist planeeringulahenduse elluviimine tõenäoliselt ei nõua, kuid DP ala vertikaalplaneerimist ei lahenda ning seletuskirja kohaselt lahendatakse kruntide vertikaalplaneerimine projekteerimise faasis, kusjuures seletuskiri ka ei välista kruntidel maapinna tõstmist. Rannikualal levivad rannaniiduilmelised alad, mis võivad olla ajuti üleujutatavad, sagedaste üleujutuste esinemist peegeldavad ka rannajoonest kuni 50 m kaugusele ulatuvad mere poolt mõjutatud mullad (sooldunud primitiivsed mullad (Ar) ja ranniku gleimullad (Gr)). Vastavalt Keskkonnaministeeriumi tellimisel koostatud tööle „Läänemere läänesaarte alamvesikonna piiresse jääva ranna ajuveealade piiride täpsustamine ja erinevate veeseisude kaartide ning meetmeprogrammi täpsustamine” on Saaremaa põhjarannik üleujutuste poolt üldiselt vähem ohustatud (võrreldes saare lõunarannikuga), kuid ka neil aladel võib arvutuslikult veetase tõusta ekstreemsete tormide korral kõrguseni 1,7-2 m üle meretaseme.

Kavandatud võrgukuur on planeeritud alale, kus maapinna kõrgus on valdavalt 1,3-1,5 (läheduses maksimaalselt 2,1 m). Paadikuuri ala paikneb eelnimetatud projekti raames määratletud üleujutusohhtlikul ajuveealal, st alal kus võib esineda üleujutusi. Pos 1 ja pos 2 hoonestusalad on kavandatud ehituskeeluvööndisse alale, kus maapinna kõrgus on vahemikus 1,4-2,3 m. Arvestades, et nende hoonestusalade ja ranna vahelisele alale jääb ka rannamännik, võib nimetatud hoonestusalasid pidada üleujutuste eest vähe ohustatuks, kuid ekstreemsetel juhtudel ei ole välistatud üleujutuste ulatumine ka nende hoonestusaladeni.

Tõllu katastriüksusel on võimalik moodustada hoonestusalad ka täielikult väljapoole ehituskeeluvööndit. Sel juhul paikneks hoonestatav ala metsamaal. Planeeringulahenduse elluviimiseks, kas siis ehituskeeluvööndis või väljaspool seda, on vajalik teatud ulatuses metsa raadamine. Ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise otsustamisel on raadamise vajadus LKS-s looduskoosluste säilitamise nõudest tulenevalt negatiivne aspekt. Väljaspool ehituskeeluvööndit ehitamise soovi korral saab omanik ise otsustada metsamaa säilitamise üle. Kuigi ehituskeeluvööndisse ehitamine eeldab väiksemal alal metsamaa raadamist, kui detailplaneeringuga kavandatu elluviimine väljaspool ehituskeeluvööndit, ei ole see sellise kaaluga argumendiks, mis kaaluks üles LKS § 38 lg 3 kohase üldise keelu ehitada ehituskeeluvööndis. Planeeringualal väljaspool ehituskeeluvööndit ehitamiseks ei ole teada LKS-st tulenevaid piiranguid.

Kavandatavad kruntide pos 1 elamumaa ja pos 2 ärimaa hoonestusalad sobituvad piirkonna asustusstruktuuri, kuid hoonestust konkreetsel alal ajalooliselt asunud ei ole ning Keskkonnaamet arvestab seda lõppotsuses negatiivse aspektina. Siinjuures on arvestatud ka asjaolu, et katastriüksusel on ehitusvõimalus väljaspool ehituskeeluvööndit, kus on võimalik detailplaneeringuga kavandatud tegevuste elluviimine. Ranna eripäradega on vastuolus võrgukuuri rajamine üleujutusriskiga alale.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt on Läänemerel kallasraja laius 10 m tavaliselt veepiirist. Planeeringualal puuduvad avalikult kasutatavad teed, planeeringulahendusega seda olukorda ei muudeta ning täiendavaid avalikke juurdepääsusiid rannale ei looda.

Piirkonna rannal on levinud rannaniidud ning see on kuival ajal kergesti läbitav, kuid ajuti võib ala olla ka liigniiske ja raskemini läbitav. Paikvaatluse ajal tuvastas Keskkonnaamet, et kallasrajal liikumine oli mõnevõrra takistatud lammaste karjatamise eesmärgil rajatud aiaga, kuid aiast oli võimalik jalgsi hõlpsalt üle pääseda. Rannikul kulgeb mööda rannamännikut veepiiriga paralleelselt pinnastee, mis paikvaatluse läbiviimisel oli samuti takistatud karjaaiaga, kuid jalgsi hõlpsasti ületatav. Kavandatud võrgukuur asuks veepiirile üsna lähedal (ca 40-50 m kaugusel veepiirist), kuid eeldatavalt kallasrajal liikujaid ei takista. Detailplaneeringu kohaselt on soovituslik piirdeaia rajamine võimalikult hoonestuse vahetusse ümbrusesse. Alale täiendavaid piirdeid detailplaneeringuga ei ole kavandatud. Eeldatavalt ei takista kallasrajal liikumist alal looduslikult sobivasse kohta lautrikoha rajamine.

Eeltoodust lähtuvalt leiab Keskkonnaamet, et kuivõrd detailplaneeringuga ei halvendata juurdepääsu rannaalale, ei lähe see antud osas vastuollu ranna ja kalda kaitse-eesmärkidega, seda arvestades piirkonnas juba olemasolevate tingimustega (teed, piirded).

Kokkuvõtte ehituskeeluvööndi vähendamise osas erandi tegemise võimalikkuse kohta

Lähtudes eeltoodust, LKS § 40 sätestatust ja arvestades eelkõige planeeritava ala looduslike tingimustega, asjaoluga, et planeeringualal ei ole asunud ajaloolist hoonestust ning planeeringulahendus on seetõttu vastuolus maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus määratletud rohevõrgustiku kaitse põhimõtetega, ning et on võimalik ehitada väljapoole ehituskeeluvööndit, on Keskkonnaamet seisukohal, et Tõllu katastriüksusel ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine vastavuses ranna ja kalda kaitse eesmärgiga.

Keskkonnaamet ei anna Tõllu detailplaneeringu (DP Projektbüroo OÜ töö nr 03-17-DP) alusel nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonna Saaremaa valla Hindu küla Tõllu katastriüksusel.

Keskkonnaamet on vaadelnud Tõllu katastriüksuse ehituskeeluvööndisse jääval osal lähtuvalt Tõllu detailplaneeringu lahendusest võimalikke alternatiivseid lahendusi (hoonestusalade vähendamist, hoonete asukohtade muutmist), kuid Keskkonnaameti hinnangul ei ole Tõllu katastriüksuse ehituskeeluvööndisse jääval osal alternatiivseid kohti, millel hoonete ehitamine oleks kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega ja ehituskeeluvööndi vähendamiseks saaks nõusoleku anda.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Onemar
peadirektor

Riina Noormägi 452 7775
riina.noormagi@keskkonnaamet.ee