



Lp Peeter Arikas
Ehitusspetsialist
Pihhla Vallavalitsus

Teie 23.09.2013 nr 7-1.3/202

Meie 22.10.2013 nr HLS 14-9/13/22024-2

info@pihtlavv.ee

Saadu maaüksuse ehituskeeluvööndi vähendamise detailplaneeringust

Lugupeetud härra Arikas

Pöördusite oma 23.09.2013 kirjaga nr 7-1.3/202 Keskkonnaameti poole palvega Pihhla valla Laheküla küla Saadu maaüksuse (katastritunnus 59201:005:0704, 100% maatulundusmaa) detailplaneeringu (edaspidi DP) menetlemise tingimuste kujundamiseks. Saadu maaüksuse omanik on esitanud taotluse Pihhla Vallavalitsusele oma kinnistu piires detailplaneeringu algatamiseks. Teatate, et Keskkonnaametilt on vaja küsida nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks (üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks) looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 40 lg 3 ja 4 alusel. Samas teatate, et DP koostamine ja vastuvõtmine muutub otstarbetuks juhul, kui Keskkonnaamet ei nõustu ehituskeeluvööndi vähendamisega, ja soovite seetõttu Keskkonnaameti eelnevat seisukohta ehituskeeluvööndi vähendamise kohta. Keskkonnaamet on tutvunud esitatud materjalidega ning teatab alljärgnevat.

Saadu maaüksuse (pindala 1,1 ha) lääneosa jääb väga väikeses ulatuses (ca 45,2 m²) Kasti lahe hoiualale ("Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määruse nr 176 "Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas" muutmine"). Kasti lahe hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide - veealuste liivamadalate (elupaigatüübi kood 1110), laiade madalate lahtede (1160), väikesaarte ning laidude (1620), rannaniitude (1630*, esmatahtis elupaigatüüp), kadastike (5130), lubjarikkal mullal kuivade niitude (6210*), loodude (6280*), sinihelmikakoosluste (6410), puisniitude (6530*), vanade loodusmetsade (9010*), puiskarjamaade (9070), soostuvate ja soo-lehtmetsade (9080*) ja nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ning I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Hoiualale jääv piirkond kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Kasti lahe linnu- ja loodusala (Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 "Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekirj") ja seal ei ole inventeeritud kaitsealuseid elupaigatüüpe. Lisaks jääb maaüksus tervenisti Läänemere ranna 200 m piirangu- ning ehituskeeluvööndisse (LKS § 37 lg 1 p 1 ja § 38 lg 1 p 1).

DP koostamise eesmärgiks on ehituskeeluvööndi vähendamine ja ehitusõiguse saamine ühe üksikelamu (ehitusala pinnaga 150 m²) ja kahe abihoone rajamiseks (2x60 m²). Esitatud Saadu kinnistu eskiislahendusskeemilt on näha, et elamu ja kaks abihoonet on planeeritud kinnistu idaossa väljapoole hoiuala ning lisaks on vajalik rajada kinnistule juurdepääsutee. Hoonestus on paigutatud merest maksimaalselt kaugele ning Vanamõisa-Laheküla teele võimalikult lähedale. Kavandatud tegevuste elluviimiseks on vajalik vähendada

ehituskeeluvööndit 120 m-ni tavalisest veepiirist.

Pihkla valla üldplaneeringus (edaspidi ÜP) on elamualana reserveeritud maa-ala Lahekülas Kasti (e Tirbi) poolsaare lõunaosas. Elamuala tähendab ÜP-s ala, mille peamiseks kasutuseviisiks on elamuehitus ja sellega seonduvad tegevused (nagu äri, liiklus, haljastus jne) ehk kõrvalkasutusviisid. Valla ÜP-s tehakse ettepanek muuta kehtivat Saare maakonna planeeringut Pihkla valla rannaalal kehtestatud ehituskeeluvööndite ulatuste osas, millega soovitakse määrata Tirbi (e Kasti) poolsaare elamuala lõuna ja kagu rannaosal ehituskeeluvööndi laiuseks 100 m. Saadu maaüksus jääb antud planeeringupiirkonnast põhjapoole ning seega ei ole ÜP-ga seal ette nähtud ehituskeeluvööndi vähendamist ega ka piirkonna kasutamist elamualana.

Selgitame, et detailplaneeringu kooskõlastamisel lähtub Keskkonnaamet eelkõige looduskaitseaduse § 14 lõikest 2 ja planeerimiseaduse § 17 lõikest 4, mille alusel kooskõlastame planeeringu, kui kavandatav tegevus ei ole vastuolus kaitstava ala kaitse-eesmärkidega ja õigusaktides sätestatuga. Seega kui planeering ei kahjusta kaitstava loodusobjekti seisundit ega ole vastuolus õigusaktidega, ei keeldu Keskkonnaameti Hiiu-Lääne-Saare regioon detailplaneeringu kooskõlastamisest. Ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus on Keskkonnaameti omaette protsess, mille käigus tehakse kaalutusotsus LKS § 40 lõike 1 alusel, mistõttu lähtuvalt ranna ja kalda kaitse-eesmärgist võib Keskkonnaamet keelduda ehituskeeluvööndi vähendamisest, vaatamata asjaolule, et see ei kahjusta kaitstava loodusobjekti kaitse-eesmärkide saavutamist. Kui ehituskeeluvööndi vähendamine ei ole kindlasti võimalik, juhib Keskkonnaamet sellele tähelepanu juba detailplaneeringu kooskõlastamise protsessis. Reeglina selgub ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkus alles vastava menetluse käigus, kui kaalutakse põhjalikult kõiki LKS § 40 lõikest 1 tulenevaid asjaolusid. Seega seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse osas saab Keskkonnaamet anda pärast detailplaneeringu planeerimiseaduse (edaspidi PLS) § 18 kohast vastuvõtmist ning Keskkonnaametile esitamist LKS § 40 lg 4 p 2 alusel. Viimati mainitud seadusesätte kohaselt esitab kohalik omavalitsus Keskkonnaametile kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldava vastuvõetud detailplaneeringu.

Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku menetlemisel lähtub Keskkonnaamet ranna ja kalda kaitse-eesmärkidest, milleks LKS § 34 alusel on rannal või kaldal asuvate looduskosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine, ning LKS § 40 lg-st 1: *lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest.*

Otsuse kujundamisel arvestab Keskkonnaamet asjaolu, et Saadu maaüksusel ei ole asunud ajaloolist asustust (ei suudetud tuvastada Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide kaardirakenduse abil).

Maatüksusel ei ole olemasolevat teedevõrku ja on vajalik juurdepääsutee rajamine. Hoonete ja abihoonete ehitamisel kahjustatakse olemasolevaid looduslikke kooslusi. Hoonestus ja juurdepääsutee on planeeritud alale, kus puittaimestikku on minimaalselt, kuid eeldatavasti on hoonete ehitamisel ja juurdepääsutee rajamisel vajalik loodusliku koosluse (kadastik) eemaldamine.

Keskkonnaameti esialgsel hinnangul ei ole mainitud tegevused kooskõlas ranna ja kalda kaitse-eesmärkidega. Kuid selgitame veelkord, et seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamise

võimalikkuse osas saab Keskkonnaamet võtta pärast detailplaneeringu planeerimisseaduse (edaspidi PLS) § 18 kohast vastuvõtmist ning Keskkonnaametile esitamist LKS § 40 lg 4 p 2 alusel.

Lugupidamisega

/Allkirjastatud digitaalselt/

Raivo Kallas
Keskkonnakasutuse juhtivspetsialist
regiooni juhataja ülesannetes

Riina Noormägi 452 7755
Riina.Noormagi@keskkonnaamet.ee