



KESKKONNAAMET

Tiia Kluge  
ehitus- ja maanõunik  
Torgu Vallavalitsus  
torgu@torgu.ee

Teie 20.01.2016 nr 3

Meie 9.02.2016 nr 6-2/16/996-2

### **Mäebe küla Ranniku kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamata jätmine**

Austatud Tiia Kluge

Esitasite ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 1 lg 1 ning planeerimisseaduse § 17 lg 2 p 3 alusel Keskkonnaametile kooskõlastamiseks Mäebe küla Ranniku kinnistu detailplaneeringu (OÜ Klotoid töö nr 26-0714, edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala asub Torgu vallas Mäebe külas ja hõlmab Ranniku kinnistut (katastriüksuse tunnus 80701:002:0266, 4,46 ha, maatulundusmaa). Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks, selleks Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, vajalike kommunikatsioonide lahendamine ja juurdepääsu määramine, kasutusotstarbe ning kitsenduste ja servituutide vajaduse määramine planeeritavale krundile ning keskkonnatingimuste seadmine.

Keskkonnaamet on tutvunud meile esitatud detailplaneeringu materjalidega ja esitab järgnevad märkused:

1. Detailplaneeringu eesmärgiks on muuhulgas ehituskeeluvööndi vähendamine võimaldamaks taastada kunagist ajaloolist talu. Talukoha taastamine on kavandatud maaüksusele jääval metsaalal. Keskkonnaamet tuvastas kohapealsel paikvaatlusel (01.02.2016), et eeldatavalt on ajalooline talukoht asunud Ranniku kinnistu ranna-alal olemasoleval lagendikul. Seal on võimalik tuvastada nii kunagisi viljapuid (õunapuu, kreedid) kui ka talupuid (pooppuid). Keskkonnaamet soovib ajaloolise talukoha taastamist selle algses asukohas, mere ääres asuval lagendikul, sest detailplaneeringuga planeeritud hoonestusalale ehitamine eeldab metsamaa raadamist ning samuti maapinna täitmist, mis on ranna kaitse-eesmärkide seisukohast negatiivseteks aspektideks.
2. Vastavalt esitatud detailplaneeringu lahendusele on Ranniku kinnistul kavandatud ehituskeeluvööndi vähendamine kuni 70 meetrini tavalisest veepiirist alates Ranniku ja Mereranna kinnistute vahelisest piirist kuni Ranniku kinnistule planeeritud hoonestatava ala lõunapoolse piirini, planeeritud ehituskeeluvööndi piir on kantud ka põhijoonisele. Sellisel juhul hõlmab ehituskeeluvööndi vähendamine ka Ranniku kinnistust idas asuvat Koskla kinnistut, kuigi see jääb planeeringualast välja. Keskkonnaameti seisukoht on, et ehituskeeluvööndit saab vähendada konkreetse detailplaneeringu alusel ning looduskaitseadusega (edaspidi nimetatud *LKS*) sätestatud ehituskeeluvööndit ei saa vähendada väljaspool planeeringuala, seega Koskla kinnistul peab Läänemere ranna 200 m ehituskeeluvöönd kehtima jääma.

Keskkonnaameti hinnangul on detailplaneeringuga tehtud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek vastuolus LKS § 40 lg 4 p 2-ga. Lähtudes eeltoodud asjaoludest teeb Keskkonnaamet ettepaneku esitada ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek vaid kavandatava Ranniku kinnistu hoonestusala ning sellest väljajäävate objektide (juurdepääsutee, tiik) ulatuses.

3. Detailplaneeringu põhijoonisele kantud seadusjärgse ehituskeeluvööndi ja planeeritud ehituskeeluvööndi piiri leppemärgid on liiga sarnased.

Eeltoodud märkustest lähtuvalt ning vastavalt planeerimisseaduse § 17 lg 2 p 3 ja LKS § 40-le jätab Keskkonnaamet Mäebe küla Ranniku kinnistu detailplaneeringu kooskõlastamata ja tagastab selle paranduste ja täienduste tegemiseks.

Lisaks juhime tähelepanu ka sellele, et detailplaneeringu kooskõlastamisel lähtub Keskkonnaamet eelkõige LKS § 14 lg 2 ja planeerimisseaduse (kuni 01.07.2015 kehtinud redaktsiooni) § 17 lg 4, mille alusel kooskõlastame planeeringu, kui kavandatav tegevus ei ole vastuolus õigusaktides sätestatuga. Seevastu ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus on Keskkonnaametis omaette protsess, mille käigus tehakse kaalutusotsus LKS § 40 lg 1 alusel, mistõttu lähtuvalt ranna ja kalda kaitse eesmärgist võib Keskkonnaamet keelduda ehituskeeluvööndi vähendamisest, vaatamata asjaolule, et detailplaneering on varasemalt kooskõlastatud. 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 lg 1 tulenevaid asjaolusid.

Lugupidamisega

*(allkirjastatud digitaalselt)*

Kaja Lotman  
juhataja  
Hiiu-Lääne-Saare regioon

Kätlin Kallas 452 7761  
katlin.kallas@keskkonnaamet.ee

Allar Liiv 452 7766  
allar.liiv@keskkonnaamet.ee