



Madis Kallas
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 06.02.2020 nr 5-2/841-1

Meie 30.03.2020 nr 7-13/20/2217-3

Ehituskeeluvööndi vähendamine Mui küla Mäepealse katastriüksusel

Saaremaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile taotluse¹ ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saaremaa vallas Mui külas Mäepealse katastriüksusel planeeritavate hoonestusalade ulatuses vastavalt Mäepealse detailplaneeringu lahendusele (DP Projektbüroo OÜ töö nr 09-18-DP, edaspidi nimetatud *detailplaneering* või *Mäepealse DP*).

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ning taotluse aluseks oleva detailplaneeringu materjalidega.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (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 eelnimetatud asjaolu kaaludes.

Otsus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta

Keskkonnaamet on käesoleva otsuse allpool olevates punktides analüüsinud kavandatud ehitustegevuse mõjusid ranna kaitse-eesmärkidele ning on leidnud, et tegevus on nendega kooskõlas – ehitustegevusega ei kaasne rannikukoosluste kahjustamist, inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju ranna-alal ei suurene, reljeefi ning asustusstruktuuri ei muudeta ning rannale ligipääsu ega kallasrajal liikumist ei takistata.

Keskkonnaamet annab nõusoleku Saare maakonnas Saaremaa vallas Mui külas Mäepealse katastriüksusel (katastritunnus 63401:002:0434) Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Mäepealse detailplaneeringu joonisel 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ (kuupäev 13.09.2019) näidatud kahe hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.

Nõusolek kehtib vaid detailplaneeringu seletuskirjas ja selle joonisel 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ (seisuga 13.09.2019) kavandatud tegevustele ning planeeringulahendusele.

¹ 06.02.2020 kiri nr 5-2/841-1 (registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 07.02.2020 nr 7-13/20/2217 all)

Planeeringulahenduse muutmisel maakasutuse sihtotstarbeid või ehituskeeluvööndis ehitustingimusi puudutavalt käesolev ehituskeeluvööndi vähendamise otsus ei kehti, kuna vastavaid mõjusid ranna kaitse eesmärkidele ei ole hinnatud, mistõttu detailplaneeringu olulise muutmise või uue detailplaneeringu puhul on vaja taotleda uuesti ranna ehituskeeluvööndi vähendamist LKS § 40 alusel.

1. Faktilised asjaolud

Mäepealse DP on algatatud Saaremaa Vallavolikogu 28.09.2018 otsusega nr 1-3/95 „Mäepealse detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Keskkonnaamet on detailplaneeringu kooskõlastanud 23.12.2019 otsusega nr 6-2/19/5728-6. Saaremaa Vallavolikogu 31.01.2020 otsusega nr 1-3/4 on Mäepealse DP vastu võetud.

Mäepealse DP hõlmab tervikuna Mäepealse katastriüksust (katastritunnus 63401:002:0434, sihtotstarve 100% maatulundusmaa), mis asub Saaremaal Mui külas. Katastriüksuse pindala on 3,63 ha ning selle kõlvikuline koosseis on 0,03 ha haritavat maad, 0,54 ha looduslikku rohumaad, 0,73 ha metsamaad ja 2,33 ha muud maad.

Mäepealse katastriüksus piirneb läänest, põhjast ja idast REEDIKE kinnistu koosseisu kuuluvate Reedike nimeliste maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega (katastritunnused vastavalt 63401:002:0435 ja 63401:002:0433). Lõunas piirneb Mäepealse katastriüksus 6340008 Vana-Kärneri tee katastriüksusega (katastritunnus 63401:001:0605).

Katastriüksus Ehitisregistri kohaselt hoonestatud ei ole. Küll aga asus seal ajalooline talukoht, millest on säilinud kaev, vundamendid ning talupuud. Taluhoonestus on kujutatud Mäepealse DP seletuskirjas toodud 1934. a koostatud Mui küla plaanil. Talukoht on hävinud maailmasõdade ajal. Katastriüksuse põhjaosas on astang, kuhu on ehitatud 2015. aastal ebaseaduslik abihoone (pindalaga alla 20 m²).

Mäepealse katastriüksus asub valdavas ulatuses Väikese väina hoiualal². Ühtlasi kuulub hoiualale jääv osa ka Natura 2000 võrgustikku Väinamere linnu- ja Väikese väina loodusalana³.

Katastriüksus asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. LKS § 38 lg 1 p 1 alusel on ehituskeeluvööndi laius meresaartel 200 m. LKS § 35 lg 4 kohaselt korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. LKS § 35 lg 3¹ kohaselt korduva üleujutusega ala piir mererannal määratakse üldplaneeringuga, kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Planeeritaval alal kehtib Põide valla üldplaan⁴ (edaspidi nimetatud *üldplaan*), millega ei ole üleujutusalasid määratud. See tähendab, et ehituskeeluvööndi laiuse määramise lähtejooneks Mäepealse DP alal on üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest, kuna piirkonna rannik on madal ning üleujutatav. DP koostamise käigus selgitati välja, et maapinna kõrgus tõuseb üle ühe meetri kaldajoone kõrgusväärtusest ligikaudu 1,4 km kaugusel Väikese väina rannajoonest Mäepealse katastriüksuse kirdepiiri lähistel. Selle alusel jääb Mäepealse DP ala osaliselt ranna ehituskeeluvööndisse.

² Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määrus nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas”

³ Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri”

⁴ Kehtestatud Põide Vallavolikogu 28.05.1999 otsusega nr 44

Saare maakonnaplaneeringu 2030+⁵ lisaks oleva teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (edaspidi nimetatud *teemaplaneering*) kohaselt asub Mäepealse katastriüksus maakondliku väärtusega väärtuslikul maastikul ja rohevõrgustiku koridoris. Üldplaan ei sea alale täpseid maakasutustingimusi ega juhtotstarvet, ka ei ole ala markeritud kui detailplaneeringut vajav ala. Seega on Mäepealse DP üldplaneeringut muutev vaid ehituskeeluvööndi vähendamise vajaduse tõttu.

Detailplaneeringu eesmärgiks on vana talukoha taastamine, millega antakse ehitusõigus elamu ja kuni 4 abihoone ehitamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine ning Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Detailplaneeringuga on Mäepealse katastriüksusele planeeritud kaks hoonestusala, ehitusõigus määratakse elamuhoonel ja kuni 4 abihoone ehitamiseks maksimaalse ehitisaluse pinnaga 600 m². Hoonete suurim lubatud kõrgus on elamul 9 m (2 korrust) ja abihoonel 6 m (1 korrus).

Planeeritavate hoonete veevarustus lahendatakse rajatava puurkaevu baasil, mille veetarve jääb alla 10 m³ ööpäevas. Reovete kanaliseerimiseks on planeeritud biopuhasti-imbsüsteem, lubatud on rajada ka kogumismahuti (konkreetne lahendus määratakse ehitusprojektiga). Elektriühendus tagatakse päikesepaneelide baasil. Võrguühendusi teenusepakkujatega ei planeerita. Juurdepääs tagatakse mööda avalikus kasutuses olevat Vana-Kärneri teed.

Talukoha taastamine eeldab ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Elamu ja abihoonete ehitamiseks ei kehti LKS § 38 lg-tes 4 ja 5 toodud erandid ning vajalik on ehituskeeluvööndi vähendamine. Vähendamine on vajalik ka juurdepääsutee korrastamiseks ning ebaseaduslikult püstitatud abihoone seadustamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamist kaalutakse detailplaneeringu joonisel 3 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ kujutatud kahe hoonestusala (säilitatava abihoone hoonestusala ning rajatava elamu ja abihoonete hoonestusala) ja viimasele viiva juurdepääsutee ulatuses. Tehnovõrkude (reoveesüsteemid, veevarustus, elektriühendus) rajamiseks kehtivad LKS-is toodud erandid (LKS § 38 lg 5 p 10, LKS § 38 lg 4 p 8).

Keskkonnaametile esitatud taotluses on kohalik omavalitsus ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkust põhjendanud järgmiste asjaoludega:

1. planeeritav hoonestusala asub rannikust eemal ja alal ei ole rannale iseloomulikku taimestikku;
2. planeeringuala asub rannast üle 1 km kaugusel, ehitamisega ei kaasne olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist rannale;
3. planeeringuala paikneb ajaloolises külas ja katastriüksus on ajalooliselt olnud hoonestatud;
4. ehituskeeluvööndi vähendamine ei piira ligipääsu ega liikumist kallasrajal, kuna kallasrada on üle 1 km kaugusel;
5. planeeritud hoonestusala asub kõrgemal kohal, kus reaalselt üleujutusohu ei esine, maapinda ei tõsteta;
6. Mäepealse katastriüksusele pääseb olemasolevalt avalikult kasutatavalt Vana-Kärneri teelt mööda olemasolevat pinnasteed.

2. Analüüs tegevuse vastavusest ranna kaitse-eesmärkidele

2.1. Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine

⁵ kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94

Ranna kaitse üheks eesmärgiks on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, mis on oluline aspekt seal erinevate tegevuste suunamisel.

Katastriüksus asub osaliselt Väikese väina hoiualal. Katastriüksusel on osaliselt registreeritud esmatahtsa kaitstava koosluse kuivad niidud lubjarikkal mullal (Natura kood 6210*) levikuala. Ehitustegevus toimub väljaspool nimetatud koosluse levikuala. Keskkonnaamet on varasemate kirjadega⁶ leidnud, et Mäepealse katastriüksusel ajaloolise talukoha taastamine ei kahjusta Väikese väina hoiuala kaitse-eesmärke LKS § 32 lg 2 tähenduses⁷.

Katastriüksus on valdavas osas kaetud ETAKis põõsastikuna kaardistatud muu maa kõlvikuga, mis hõlmab kunagist talukoha õueala. Vähesemal määral esineb ka loodusliku rohumaa ja metsamaa kõlvikut (osaliselt kaitstav kooslus lubjarikkal mullal kuivad niidud). Katastriüksusel olevad looduskooslused on tugeva inimõjuga (talukohta kasutatakse ajaviitmiseks ka praegusel ajal, seal on hoonete vundamendid, omaaegsest kruusavõtmisest tekkinud augud jmt). Ehitustegevus toimub valdavas osas inimõjuga alal. Tegevus puittaimestiku raiet ei eelda. Alal asuvad kruusavõtmise augud täidetakse.

Selles osas on Keskkonnaamet seisukohal, et tegevus rannikul asuvaid looduskoosluseid negatiivselt ei mõjuta.

Üldplaan alale maakasutuse sihtotstarbeid ei määra. Teemaplaneeringu järgi asub Mäepealse DP ala roheline võrgustiku alal. Roheline võrgustik aitab hoida looduslikku mitmekesisust ja keskkonna stabiilsust. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse ning sidususe tagamine. Ehitustingimuste määramisel tuleb säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed. Maakonnaplaneeringus on toodud põhimõtte, et ranna-aladele ehitamise lubamisel on peamiseks argumendiks seal asunud ajalooline asustus.

Väärtuslike maastike säilimist tagavate kriteeriumitena on teemaplaneeringus peetud oluliseks järgmisi maade arendamist suunavaid tingimusi: säilitada põllumajanduslike alade avatust ja vaateid maastikuelementidele, eriti avalikult kasutatavate teede ääres; säilitada looduslikke ja pool-looduslikke alasid ning vaateid neile; turismi- ja puhkemajanduse arendamisel tuleb arvestada kohaliku keskkonna (nii loodusliku, kultuurilise kui ka sotsiaalse) koormustaluvusega.

Tegemist on ajaloolise talukoha taastamisega ning kavandatav eluaseme taastamine ei ole vastuolus üldplaani ega maakonnaplaneeringuga.

Kokkuvõtvalt leiab Keskkonnaamet, et detailplaneeringuga kavandatav tegevus on kooskõlas ranna kaitse-eesmärkidega looduskoosluste aspektist lähtuvalt ning arvestab seda asjaolu lõppotsuses neutraalse punktina.

2.2. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Ehitisregistri andmetel on detailplaneeringuala hoonestamata. Planeeringualale on juurdepääs mööda avalikus kasutuses olevat Vana-Kärneri teed ning viimasest lähtuvat pinnasteed.

⁶ Mäepealse DP kooskõlastamise otsus (23.12.2019 otsus nr 6-2/19/5728-6), 12.06.2018 kiri nr 6-2/18/8334-2 ja 24.07.2018 kiri nr 6-2/18/10847-2

⁷ hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi

Katastriüksustel puuduvad tehnovõrgud ja -rajatised. Planeeringulahenduse järgi rajatakse puurkaev koos vajalike trassidega ning reoveekäitlussüsteem (vastavalt kas biopuhasti või kogumiskaev). Elektrivarustus on lokaalne, samamoodi ka hoonete kütmine. Prügimajandus korraldatakse vastavalt kehtivatele seadustele ja eeskirjadele.

Keskkonnaameti hinnangul inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju ei suurene määral, mis läheks vastuollu ranna kaitse-eesmärkidega. Inimeste viibimine ranna-alal küll suureneb, kuid meri on antud asukohast kaugel. Mere ning hoonestusalade vahele jäävad põllumaad. Tegemist on ajaloolise talukoha taastamisega, mis on juba praegusel ajal hooldatud ja inimeste poolt kasutuses. Seega alal on juba teatav inim mõju. Kahjulikku mõju ei ole eeldada ka rajatavast reoveekäitlussüsteemist, sest see rajatakse vastavalt kehtivatele nõuetele.

Inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju planeeringulahenduse elluviimisel ranna kaitse-eesmärkidele ei suurene ning Keskkonnaamet arvestab seda lõppotsuses neutraalse aspektina. Tegemist on juba inim mõjuga alaga.

2.3. Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Ranna ja kalda kaitse eesmärk on ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine. LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist ja väljakujunenud asustusest.

Mäepealse katastriüksusel on asunud ajalooline asustus (säilinud on kaev, vundamendid jmt). Detailplaneeringu eesmärgiks on ajaloolise talukoha taastamine selle algses asukohas. Piirkonna peamine asustus on asunud lõunapool Tornimäe külas. Detailplaneeringualal on olnud hajaasustus, hoonestus on sellel alal valdavalt jäänud läänepoolle. Ajaloolise talukohta taastamine selle algses asukohas on kooskõlas ranna eripäradega. Asustuse aspektist lähtuvalt on kooskõlas ka olemasoleva abihoone seadustamine, sest see asub ajaloolise talu õueala servas.

Hoonestusalade kõrgus merepinnast on keskmiselt 4 kuni 8 m ning see paikneb väljaspool võimalikku üleujutusala. Hoonestusalast põhjapool asub järsk astang, astangu all on maapinna kõrgused vahemikus 0,5-1,5 m. Ehitustegevus toimub nn astangu peal ja merest kaugemal kui 1 km. Ebaseaduslik abihoone on ehitatud postide peale ning asub eelpool mainitud astangul (kõrgused vahemikus 4-6 m). Reljeefi selle hoone ehitamisega muudetud ei ole. Ehitustegevus astangupeal ka reljeefi märkimist väärivat muutmist ei eelda, ala hoonestamisel täidetakse varasemalt tekkinud kruusavõtuaugud. Ehitustegevus sellest aspektist lähtuvalt on kooskõlas ranna kaitse-eesmärkidega.

Kogu Mäepealse katastriüksus ei jää ehituskeeluvööndisse, ehituskeeluvööndist jääb välja katastriüksuse kolmnurkne loodeosa. Katastriüksusel oleks võimalik ehitada väljapoole ehituskeeluvööndit, kuid see oleks vastuolus Väikese väina hoiuala kaitse-eesmärgiga, kuna antud ala on kaetud hoiuala kaitse-eesmärgiks olevate poollooduslike kooslustega.

Eeltoodust lähtuvalt võib öelda, et kavandatava hoonestuse rajamine Mäepealse katastriüksusele arvestab ranna ning asustuse eripäraga ega ole antud aspektist vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega.

2.4. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja rannale juurdepääsu tagamine. Mäepealse katastriüksus asub Läänemerest rohkem kui 1 km kaugusel.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohast kallasrada Mäepealse DP alal ei asu.

Detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala ei piira kallasraja kasutamist ega vaba läbipääsu ranna-alale. Tegevus toimub eramaal ning ala ei läbi pinnasteed, mis läheksid mereäärde. Need jäävad eemale. Planeeringulahenduse realiseerumisel ei avaldu rannikule negatiivseid mõjusid ega piiranguid inimeste ja loomade liikumisele.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Riho Kuppert
peadirektor

Allar Liiv 452 7766
allar.liiv@keskkonnaamet.ee