



KESKKONNAAMET

Jaan Leivategija
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 17.09.2019 nr 5-2/6049-1

Meie 14.11.2019 nr 7-13/19/15048-4

Ehituskeeluvööndi vähendamisest keeldumine Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneeringu alusel

Esitasite 17.09.2019 Keskkonnaametile taotluse nr 5-2/6049-1, milles soovite nõusolekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saaremaa vallas Tagaranna külas UUEKÕRTSI-TÕNSU kinnistul (kinnistu registriora nr 355434, katastritunnus 48301:001:0120, edaspidi nimetatud *Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksus*). Ehituskeeluvööndi vähendamist taotlete Saaremaa Vallavolikogu 29.08.2019 otsusega nr 1-3/96 vastu võetud Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneeringu (Kuressaare Kommunaalprojekt OÜ töö nr T-2136; edaspidi *Uuekõrtsi-Tõnsu DP ja detailplaneering*) alusel.

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ning taotluse aluseks oleva Uuekõrtsi-Tõnsu DP 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.

1. Faktilised asjaolud

Uuekõrtsi-Tõnsu DP on algatatud Saaremaa Vallavolikogu 29.10.2018 otsusega nr 1-3/102 „Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneeringu algatamine ja detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“. Keskkonnaamet on kõnealuse detailplaneeringu kooskõlastanud 16.07.2019 kirjaga nr 6-2/19/10358-2. Saaremaa Vallavolikogu 29.08.2019 otsusega nr 1-3/96 on Uuekõrtsi-Tõnsu DP vastu võetud.

Uuekõrtsi-Tõnsu DP ala hõlmab tervikuna Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksust, mis asub Saare maakonnas Saaremaa vallas Tagaranna külas. Maaüksuse pindala on 5,78 ha ning sihtotstarve on maatulundusmaa kõlvikulise koosseisuga 4,50 ha metsamaad, 1,06 ha looduslikku rohumaad ja 0,22 ha muud maad.

Planeeritav Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksus paikneb Läänemere ääres piirnedes läänest Ranna (katastritunnus 48301:001:0109), lõunast Ninasoo (katastritunnus 48301:001:0300) ja Kipri

(katastritunnus 48301:001:0327), idast Pärna (katastritunnus 48301:001:0132) maaüksustega. Naabermaaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega. Maaüksust läbib Tagaranna-Jaha-Merise tee nr 4830159.

Planeeringuala paikneb LKS § 38 lg 1 p 1 alusel osaliselt Läänemere ranna 200 m laiuses ehituskeeluvööndis. Ehkki planeeringuala piirkonnas on rannik astanguline, ei rakendata ehituskeeluvööndi lähtejoone määratlemisel LKS § 35 lg 5 kohast erisust.

Planeeringuala asub osaliselt Küdema lahe hoiualal, mis on kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrusega nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määruse nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“ muutmise”.

Uuekõrtsi-Tõnsu DP ala on hõlmatud endise Mustjala valla osa-üldplaneeringuga (nn Ninase poolsaare üldplaneering; koostaja ESP AS, töö nr 37202; kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7; edaspidi *üldplaneering*). Planeeritav ala asub üldplaneeringu kohaselt osaliselt kaitsehaljastuse (kaitsemetsa) alal ja osaliselt suvilate/puhkehaljasmaa alal. Üldplaneeringuga määratud kaitsehaljastusmetsade piir ühtib ranna ehituskeeluvööndi piiriga. Planeeringuala koosseisu jäävale endisele põllumajanduslikule maale, praegusele loodusliku rohumaa kõlvikule, ei ole üldplaneeringus maakasutuse juhtotstarvet määratud. Üldplaneeringuga (keskkonnaministri 01.07.2003. a kirja 16-6/3695 alusel) on vähendatud Tagaranna külas ehituskeeluvööndi ulatust. Üldplaneeringuga jõustunud ehituskeeluvööndi vähendamine Tagaranna külas ei puudutanud käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud planeeringuala.

Saare maakonna planeeringu „Saare maakonnaplaneering 2030+“ (kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94) lisaks oleva teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ (edaspidi nimetud teemaplaneering) on Uuekõrtsi-Tõnsu DP ala määratud osaliselt kui rohevõrgustiku koridor ja tervikuna kui väärtuslik maastik.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksuse jagamine elamumaa kruntideks, maa sihtotstarbe muutmise elamumaaks, ehitusõiguse andmine elamute ja abihoonete ehitamiseks, liiklusskeemi ja parkimise lahendamine, haljastuse lahendamine, tehnovõrkude ja –rajatiste planeerimine, servituutide ja kitsenduste vajaduse määramine, Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Detailplaneeringuga kavandatakse moodustada 7 ehituskrunti koos hoonestusaladega (krundid on planeeringus nummerdatud 1-7). Kruntide suurused jäävad vahemikku 5080 m² kuni 13570 m². Igale krundile kavandatakse elamu koos kahe abihoonega, vaid krundile 1 on lubatud kolm abihoonet. Kruntidel 2-7 on lubatud hoonete suurim ehitusalune pind kuni 250 m², krundil 1 aga 350 m². Lisaks planeeringuga kavandatud 3 (4) hoonele on kruntidele väljapoole hoonestusalasid ja ehituskeeluvööndit lubatud rajada kuni 2 maksimaalselt 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kõrgusega kuni 5 m abihoonet/rajatist (puukuur, väliköök, mängumaja vms).

Juurdepäasuteed rajatakse Tagaranna-Jaha-Merise teelt. Igale krundile rajatakse veevarustuseks oma puurkaev, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 5 m³/ööpäevas. Reoveekäitlussüsteemid (biopuhasti ja imbväljak) tehakse osaliselt ühised. Kokku on planeeritud 3 reoveesüsteemi väljaehitamist, kuid seda täpsustatakse ehitusprojektide käigus. Alternatiivse lahendusena võimaldatakse kogumismahutite paigaldamist. Elektriühendus rajatakse maakaablitega, mis valdavalt paigaldatakse juurdepäasuteede servadesse. Planeeritud hoonete küte lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena.

Kuna Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksus asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, on kruntidel 1, 2 ja 3 elamute, abihoonete ja juurdepäasuteede rajamiseks vajalik 200 m laiuse ehituskeeluvööndi vähendamine. Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksusel tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Ninase panga teeni (ca 30 m kaugusele veepiirist). Tehnovõrkude (reoveesüsteemid, veevarustus, elektriühendus) rajamiseks kehtivad LKS-is toodud erandid

(LKS § 38 lg 5 p 10, LKS § 38 lg 4 p 8).

Detailplaneering on üldplaneeringut muutev ranna ehituskeeluvööndi ulatuse ja kaitsehaljastuse metsa juhtotstarbe, mis planeeritakse osaliselt muuta väikeelamumaaks, osas.

Keskkonnaametile 17.09.2019 esitatud taotluses on kohalik omavalitsus ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkust põhjendanud järgmiste asjaoludega:

1. paraneb Küdema lahe hoiualal kaitstava koosluse lood hooldus, sest inimeste kohalolu alal suureneb (paremad võimalused hooldamiseks). Teisi kaitstavaid koosluseid tegevus ei mõjuta;
2. ehitatakse küll üldplaneeringu järgsele kaitsemetsade alale, kuid see on kohaliku omavalitsuse hinnangul madala loodusväärtusega ning metsaseadus enam kaitsemetsi ei reguleeri;
3. inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju piiratakse ja see ei ületa piirkonna taluvusvõimet;
4. planeering järgib väljakujunenud ehitusjoont ja asustumustrit, sest elamud ehitatakse hoonestatud kinnistute vahele;
5. ehituskeeluvööndi vähendamine Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksusel ei piira ligipääsu ega liikumist kallasrajal, kuna Ninase panga teest mere pool tegevusi ei kavandata. Juurdepääs randa on mööda olemasolevat erateed;
6. tegevus reljeeffi ei mõjuta;
7. kinnistut läbivad olemasolevad teed.

2. Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine

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

Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksus on valdavas osas kaetud kastikuloo või leesikaloo kasvukohatüüpi kuuluva männimetsaga, mis osaliselt on istutatud 1970ndatel aastatel (metsa vanus ca 40-60 a). Osaliselt on mets alale kasvanud ka looduslikult. Metsas on teostatud harvendusraiet. Ajalooliselt on planeeringuala olnud kasutuses Tagaranna küla karjamaadena. Merepoolses osas on maaüksus lage, seal asub loopealne. Tagaranna küla poolisel osal (krunt 1) asub looduslik rohumaa, mis on hakanud kinni kasvama, kuna on hooldusest väljas. Rannikul asub ca 4,5 m kõrgune Ninase pank, mis on Ninase poolsaare üks olulisemaid turismi objekte. Ala esinevad ka militaarsed objektid – kaevikud.

Detailplaneeringu ala asub osaliselt Küdema lahe hoiualal. Hoiuala kaitse-eesmärgiks on mitmete nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide, II lisas nimetatud liikide ning nõukogu direktiivi 79/409/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Hoiuala koosseisus on kaitse alla võetud Natura 2000 võrgustikku kuuluvad Küdema lahe linnu- ja loodusala. Maaüksuse hoiualale jääval osal on registreeritud terves ulatuses EÜ nõukogu direktiivi 92/43 EMÜ I lisas nimetatud kaitstavad kooslused lood (6280*), merele avatud pankrannad (1230) ja esmased rannavallid (1210). Kaitsealuste looma- ja taimeliikide elupaiku Keskkonnaregistri andmetel maaüksusel ei esine, samas on planeeringualaga külgnev mereala oluline rändlindude peatuspaik ja toitumisala.

LKS § 32 lg 2 alusel on hoiualal 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.

Ehitustegevus on kavandatud väljapoole hoiuala. Hoonestusalad asuvad hoiuala piirist 20-30 m kaugusel. Hoonestusalade ja hoiuala vahele jääb metsamaa. Detailplaneeringu kohaselt tuleb metsamaa säilitada maksimaalses ulatuses. Keskkonnaameti hinnangul puudub tegevusel otsene negatiivne mõju Küdema lahe hoiualale LKS § 32 lg 2 tähenduses. Peamisteks mõjudeks saab olla inimtegevuse suurenemine hoiualal, sest paratamatult elanikud hakkaks kasutama ranna-ala rohkem (nt jalutamiseks, vabaaja veetmiseks jmt). Seega peamine mõju on hoiuala kaitse-eesmärgiks oleval kooslusel lood tallamiskoormuse suurenemine. Tallamiskoormuse kasvu on raske ette prognoosida, kuna ala on ka praegu inimeste turismiobjektiks. Olulist mõju

suurenemist hoiualal siiski eeldada ei ole. Peamine koormuse kasv on eeldatavalt suvisel turismi hooajal. Merealal peatuvaid rändlinde tegevus ei mõjuta, rändlinnud kõnealus kohas hoiuala maismaal (pangapealsel) ei peatu.

Vallavalitsus on taotluses leidnud, et ehituskeeluvööndi vähendamine võib olla looduskooslustele positiivne, sest suureneb inimeste kohalolu ja seeläbi ka töenäosus hoiuala kaitse-eesmärgiks oleva koosluse lood hooldamiseks. Keskkonnaamet sellega ei nõustu. Kuigi koosluse lood hooldamine alal toetab hoiuala kaitse-eesmärke ja on looduskaitseks vajalik tegevus, on võimalik hooldust tagada ka ala hoonestamata. Lisaks ei ole võimalik detailplaneeringu (või ehitusloaga) panna maaomanikule kohustust ala hooldamiseks. Omanik võib kooslust lood mitte hooldada ka juhul, kui Keskkonnaamet nõustuks ranna ehituskeeluvööndi vähendamisega ja ala hoonestamisega. Omanikul on võimalik ala välja rentida poollooduslike koosluste hooldajatele. Saaremaal on valdav osa poollooduslikest kooslustest väljaspool külade hoonestatud alasid ja nende hooldust tagatakse karjatamise või niitmise teel. Hooldustegevuseks ei ole inimese igapäevane kohalolu vajalik.

Detailplaneeringulahenduse elluviimisega kaasneb metsamaa raadamisvajadus uute juurdepääsuteede, tehnovõrkude (reoveesüsteemid, puurkaevud) kui hoonestusalade (v.a krunt 1 hoonestusala) piires. Juurdepääsuteede ja hoonestusalade rajamisega killustatakse olemasolev terviklik metsamaa. Tegevusega kaasnevad kaudsed mõjud, sest hoonestuse rajamisega muudetakse metsakooslusele omaseid valgustingimusi ja alustaimestikku. Võib eeldada, et lisaks hoonestusalade raadamisele harvendatakse metsa palju laiemal alal, et tagada hoonestusala valgusküllasus ning avada vaade merele ning kasutada hoonete ümbruskonda õuema eesmärgil (muuhulgas arvestades, et detailplaneering lubab rajada hoonestusalale kavandatud 3 (4) hoonet lisaks 2 abihoonet/rajaist).

Krundil 1 on kavandatud hoonestusala rajamine looduslikul rohumaal. Tegemist on endise põllu- ja karjamaaga, kuid kuna ala ei ole aastakümneid majandatud ega hooldatud, on see muutunud looduslikuks rohumaks (selle kõlvikuna kantud ka maakatastrisse). Alal levivad looduslikud liigid ning kultuuristamise mõju ei ole enam tuvastatav. Ala on hakanud võsastuma (lehtpuud ja kadakad). Ehitustegevusel looduslik rohumaa hävib tee, hoonete jt ehitise alal. Lisaks tekivad kaudsed mõjud palju ulatuslikumal alal (õuema kõlviku moodustamine, muruniitmine jmt).

LKS § 37 lg 2 järgi on ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk vee ja pinnase kaitsmine ja puhke-tingimuste säilitamine. Planeeringuala metsade looduskaitse väärtus suureneb metsa vanuse kasvades. Seda siis, kui neid säilitada üldplaneeringu kohase kaitsemetsana.

Üldplaneeringu järgseks maakasutuseks planeeringualal ranna ehituskeeluvööndi ulatuses on kaitsehaljastuse (kaitsemetsa) ala. Üldplaneeringus on öeldud, et kaitsemetsa alad Ninase poolsaare idapoolsel küljel ranna ja Tõlli-Mustjala-Tagaranna riigimaantee vahelisel alal, samuti Ninase poolsaare keskosas, tuleb säilitada, lubades ainult sanitaarraiet. Üldplaneeringuga on ehitustegevus lubatud vaid ehitusaladel ning sadama-aladel, ülejäänud aladel tuleb säilitada rohumaad, karjamaad, metsamaad või lookooslused. Hoonestusalade, tehnovõrkude ja juurdepääsutee rajamine kaitsehaljastuse (kaitsemetsa) alale on Keskkonnaameti hinnangul vastuolus üldplaneeringuga, kuna ehitustegevus toimub alal, kus see pole üldplaneeringu alusel lubatud. Üldplaneeringuga on ehitustegevus ette nähtud Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksuse sellel osal, mis jääb ranna ehituskeeluvööndist väljapoole, väikeelamute maale. Tegevus kahjustab kaitsemetsana määratletud ranna ehituskeeluvööndisse jäävaid kooslusi, sest metsamaa raadatakse ja rajatakse hoonestusalad (õuema kõlvik), lisaks raadatakse juurdepääsuteede ja tehnovõrkude alune ala. Ehitustegevus krundil 1 on kavandatud looduslikul rohumaal, kus samuti ehitustegevus üldplaneeringukohaselt lubatud ei ole.

Saaremaa Vallavalitsuse hinnangul ei ole üldplaneeringuga määratud kaitsemetsa puhul tegemist väärtusliku metsaga, sest see on osaliselt istutatud männikultuur. Metsaseadusest on eemaldatud kaitsemetsadega seotud regulatsioon ja seetõttu ei näe vallavalitsus takistusi

kaitsemetsa ala määramisega väikeelamute maaks. Keskkonnaamet selle seisukohaga ei nõustu. Tegemist on maakatastrisse kantud metsamaa kõlvikuga, mille kasutustingimused on määratud üldplaneeringuga. Keskkonnaamet on seisukohal, et metsaseaduse muutmine ei anna alust üldplaneeringus sätestatud põhimõtete, so antud juhul rannal asuva metsa kaitse, rakendamata jätmist. Kaitsemetsade säilitamise põhimõte on sisu poolest seotud selgelt ka maakonnaplaneeringu ja maakonna teemaplaneeringuga määratletud rohelise võrgustiku kaitse põhimõttega.

Teemaplaneeringu kohane roheline võrgustik kõnealusel alal on määratud ranna 200 m piiranguvööndi ulatuses. Väärtuslik maastik on määratletud laiema alana.

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 põhimõte, et ranna-aladele ehitamise lubamisel on peamiseks argumendiks seal asunud ajalooline asustus (ptk 4.2.1).

Ninase poolsaare läänekülg on valdavas osas looduslike aladega kaetud (metsaga), peamine hoonestus on koondunud Ninase ja Tagaranna küladesse. Poolsaare metsas asub üksikuid suvilaid ning militaarse päritoluga hoonestust. Tagaranna küla ranniku alad toimivad rohevõrgustikuna (välja arvatud kompaktse hoonestusega alad). Seega võib öelda, et praegusel juhul kavandatakse hoonestatud ala (2 elamukrunti täielikult ja üks osaliselt) rohevõrgustiku koridori, mis lõhub piirkonna metsakooslust ning vähendab ala väärtust rohevõrgustikuna, sest ohustab selle toimimist (taimeliikide levimist, loomade liikumist jmt). Loomad, kes väldivad põhja-lõuna suunas liikudes Tagaranna küla, satuvad detailplaneeringu alale ja seal ehituskeeluvööndit hoonestades tekib ette liikumisbarjäär.

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.

Väärtuslike maastike aspekti planeeritav arendustegevus ei mõjutaks, sest hoonestust oleks võimalik paigutada metsa nii, et ala visuaalne vaade ei muutuks (hooned ei jääks nähtavad ei merelt ega maanteelt) ning kasutada on võimalik arhitektuurselt sobivat lahendust.

Kokkuvõtvalt kahjustab planeeringulahendus rannikule omaseid looduskooslusi, kuna hoonete, teede ja tehnovõrkude rajamiseks raadatakse metsaala ja muudetakse olemasoleva metsamaa kõlviku piire kruntidel 1 ja 2 ning krundil 1 kahjustab tegevus looduslikku rohumaad. Need tegevused ei ole kooskõlas ranna kaitse-eesmärkidega looduskoosluste säilitamise aspektist lähtuvalt. Tegevus on vastuolus üldplaneeringu ja teemaplaneeringus toodud põhimõtetega.

3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Planeeringuala asub Tagaranna külas jäädes küla kompaktse hoonestusega alast eemale. Ehituskeeluvööndi vähendamise ja ala hoonestamise tulemusel suureneb inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju, sest õueala (sh hoonete), teede ja tehnovõrkude alla jääval alal kooslused hävivad või muutuvad oluliselt. Rannaala kasutamine detailplaneeringu elluviimisel võib intensiivistuda (suurenev tallamiskoormus), kuid eeldatavalt see mõju ei ületa looduskoosluste taluvusvõimet.

Veevarustuse, prügimajanduse või reoveekäitlusega seoses eeldatavalt inimtegevusest lähtuv

kahjulik mõju ei suurene, kui tegevuses jälgitakse seadustes sätestatud norme.

Kokkuvõtvalt on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeringu elluviimisel suureneb inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju peamiselt rannikukoosluste kahjustamise läbi.

4. 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.

Piirkonna peamine asustus jääb planeeringualast idasuunas paiknevasse Tagaranna külasse. Planeeringuala asub küla servas. Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksus ei ole hoonestatud, alal ajalooline asustus Maa-ameti ajalooliste kaartide andmetel puudub. Ajalooliselt on ala olnud Tagaranna küla karjamaa, mis on hilisemal ajal metsastatud (samal loomännik on sellele alale ka looduslikult omane).

Tagaranna küla hoonestatud ja osaliselt hoonestamata aladel on ranna ehituskeeluvööndit üldplaneeringuga vähendatud. Üldplaneeringuga on ehituskeeluvööndit vähendatud alates planeeringualaga külgnevast Pärna maaüksusest, kus on ehituskeeluvööndi ulatust vähendatud Ninase panga teeni ehk u 35-40 m rannajoonest. Ehituskeeluvööndi vähendamisele vaatamata on Pärna maaüksus senini hoonestamata. Üldplaneeringuga on Pärna maaüksus kavandatud väikeelamumaaks.

Kohalik omavalitsus on leidnud, et olemasolev asustusstruktuur toetab detailplaneeringulahenduse ellu viimist, sest piirkond on juba praegu hoonestatud, hooned on kavandatud olemasoleva küla laiendusena juba hoonestatud alade vahele. Keskkonnaamet selle seisukohaga ei nõustu.

Praegusel juhul hoonestatakse alad väljaspool Tagaranna küla kompaktse asustusega alasid, seejuures moodustatakse 7 uut lähestikku paiknevat elamukrunti, mis on samuti kompaktselt koos (õuealad planeeritud ida-lääne suunal teineteisest u 40-45 m kaugusele). Tagaranna küla olemasolev hoonestus on väga kompaktselt koos, talukohtade vahekaugused on ca 10-20 m. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus asub küla olemasolevast hoonestusest minimaalselt ca 140 m võrra eemal. Kuna detailplaneeringuga on kavandatud hoonestusalad külast eemale, ei järgi need küla olemasolevat hoonestusstruktuuri. Moodustatakse uus kompaktse asustusega ala küla hoonestatud aladest eemal ning hoonestamisega ei teki terviklikku asustusstruktuuri arvestades Tagaranna küla olemasolevat tihedat hoonete paigutust. Keskkonnaameti hinnangul puudub olemasoleva asustuse baasil alus väitmiseks, et planeeringulahenduse ellu viimine järgib Tagaranna küla loogilist struktuuri. Ranna ehituskeeluvööndis moodustatakse väljaspool küla uus hoonestusega ala ajaloolistel karjamaadel, praegusel metsamaal ja looduslikul rohumaal, sh aladel, mille hoonestamist üldplaneering ette ei näe.

Detailplaneeringualast läänepool asub naaberkinnistul Ranna maaüksusel suvila. Ehitisregistris puuduvad andmed suvila ehitusaja kohta, kuid see on ehitatud Maa-ameti ajalooliste ortofotode alusel juba enne 1998. a. Suvila asub väikeses ulatuses ranna ehituskeeluvööndis, samas üldplaneeringu joonisele on Ranna suvemaja märgitud väljapoole ranna ehituskeeluvööndit.

Detailplaneeringualast läänepool asuvad ehitised ranna ehituskeeluvööndis Vaatlustorni maaüksusel (katastritunnus 48301:001:0499), kuid tegemist on kunagiste militaarsete ehitistega, mida praegusel ajal on kohalik omavalitsus kasutanud ühiskondlike ehitistena (hooned on rekonstrueeritud õpilaste väliklassiks). Seal asub ka vaatlustorn. Tegemist ei ole elamutega. Militaarpäritolu on ka ehitised planeeringualast edelasuunda jäävatel Ninasoo ja Kordoni (katastritunnus 48301:001:0121) maaüksustel.

Seega detailplaneeringuala läheduses ehituskeeluvööndis asuvad peamiselt militaarse päritoluga ehitised, mida ei saa võrdsustada kompaktse elamufunktsiooniga hoonestuse rajamisega. Ajalooliselt ei ole detailplaneeringualast läänepool ehituskeeluvööndi alalhooneid

asunud.

Arvestades eeltoodut, on Keskkonnaamet seisukohal, et ajalooline ja tänapäevane asustusstruktuur ning maakasutus ei toeta Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksuse hoonestamist. Tegevus on vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega ranna asustuse eripära suunavast aspektist lähtuvalt ning Keskkonnaamet arvestab seda lõppotsuses negatiivse aspektina.

Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksus asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, detailplaneeringuga moodustatakse seitse ehituskrunti. Hooned jääksid merest 60-335 m kaugusele. Maaüksusel on ehitusvõimalus väljaspool ranna ehituskeeluvööndit. Planeeringulahenduse järgi asub ehituskeeluvööndis 3, väljaspool 4 krunti.

Detailplaneeringuala maapind on varieeruva reljeefiga. Ehituskeeluvööndis olevad krundid jäävad Ninasse panga pealsele alale, kus maapind on merepinnast 7-8 m kõrgusel. Maapind sisemaa poole on merepiirist 180 m kaugusel järsku tõusev (kõrguste vahe kuni ca 4 m). Sisemaapoolsed hoonestusalad asuvad maapinna kõrgustel 13-14 m. Ehitustegevus otseselt reljeefi muutmist ei nõua (välja arvatud planeeringuala sisese rajatava juurdepääsutee osas, mida on eeldatavalt liiklemiseks sobiva kaldanurga tagamiseks osaliselt vajalik süvistada planeeringuala keskosas paiknevasse astangusse), sest maapind on kõva aluspõhjaga ning ülejutusohu ei esine. Keskkonnaamet arvestab seda lõppotsus neutraalse aspektina.

Kokkuvõtvalt on Keskkonnaamet seisukohal, et planeeringulahendus ei arvesta ranna kaitse-eesmärkidega ranna eripära arvestava asustuse suunamise aspektist lähtuvalt. Lõppotsuses arvestab Keskkonnaamet seda negatiivse aspektina.

5. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Ranna või kalda kaitse eesmärk on rannal või kaldal vaba liikumise ja rannale juurdepääsu tagamine. Uuekõrtsi-Tõnsu maaüksus asub Läänemere ääres ning vastavalt keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg-le 2 on kallasraja laiuseks 10 m veepiirist.

Piirkonnas asuvad ajaloolised randa minevad teed ja rajad, kuid need jäävad eraomandis olevatele maaüksustele, teadaolevalt nendel avalikult kasutamise servituudid puuduvad. Vaatlustorni maaüksus on munitsipaalomandis, kuid seal randa minevad teed ja rajad puuduvad. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Tagaranna-Jaha-Merise tee määramiseks avalikuks kasutamiseks, mis võib lihtsustada piirkonnas randa pääsu. Hetkel on alal võimalik liikuda, pidades kinni Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse 4. peatüki 2. jaos „Õigus kasutada võõrast maatükki ja veekogu“ ja muudes õigusaktides toodust.

Piirkonna rand (panga pealne) on kergesti läbitav. Kavandatud tegevus asub kallasrajast eemal ning eeldatavalt kallasrajal liikujaid ei takista. Ranniku avakooslustel detailplaneeringuga rajatise ette ei nähta.

Tulenevalt eeltoodust leiab Keskkonnaamet, et planeeringuga ei halvendata juurdepääsu ranna-alale. Kallasrajal liikumist ei takistata. Seda arvestab Keskkonnaamet lõppotsuse kujundamisel neutraalse aspektina.

6. Lõppotsus

LKS § 38 lg 3 kohane üldreegel on, et uute hoonete ja rajatiste ehitamine ehituskeeluvööndis on keelatud. Seega peab olema igati põhjendatud sellest üldreeglist erandite tegemine.

Lähtudes LKS §-s 40 sätestatust ning eeltoodud kaalutlustest on Keskkonnaamet jõudnud järeldustele, et Uuekõrtsi-Tõnsu DP-ga ranna ehituskeeluvööndis kavandatud tegevused on vastuolus ranna kaitse-eesmärkidega. Planeeringulahendus kahjustab looduskooslusi, kuna hoonete, teede ja tehnovõrkude rajamiseks raadatakse rohevõrgustiku osaks olev metsaala ja hoonestatakse looduslik rohumaad, alal on võimalik ehitada väljapoole ranna ehituskeeluvööndit, tegevus ei ole kooskõlas piirkonna asustusstruktuuriga. Keskkonnaamet

leiab, et ei ole põhjendatud ranna metsa- ja loodusliku rohumaa vähendamine elamukruntide arvelt ja ehitamise lubamine ehituskeeluvööndis.

Seega lähtudes LKS §-st 40, arvestades eeltoodud kaalutlusi ja järeldust, ei anna Keskkonnaamet nõusolekut ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saaremaa valla Tagaranna küla Uuekõrtsi-Tõnsu II detailplaneeringu alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Riho Kuppart
peadirektor

Allar Liiv 452 7766
allar.liiv@keskkonnaamet.ee