



Keskkonnaamet
info@keskkonnaamet.ee

30.09.2022 nr 5-2/5523-1

Taotlus ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Kõiguste külas Välibaasi detailplaneeringu alusel

Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lg 7 ja looduskaitseaduse § 40 lg 4 esitab Saaremaa Vallavalitsus taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Kõiguste külas Välibaasi detailplaneeringuga planeeritavate hoonestusalade ulatuses vastavalt Välibaasi detailplaneeringu lahendusele (Klotoid OÜ töö nr 621220, edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavolikogu 29.09.2022 otsusega nr 1-3/79.

Planeeringuala asub Saaremaa vallas (endise Laimjala valla haldusterritooriumil) Kõiguste külas ja hõlmab Välibaasi katastriüksuseid katastritunnustega 38601:004:0011, 38601:004:0012 ja 38601:004:0013, Uue-Välibaasi katastriüksust katastritunnusega 71401:001:2851 ning Välibaasi katastriüksusega (katastritunnus 38601:004:0013) piirnevat mereala.

Detailplaneeringu eesmärgiks on väikelaevade kai, sadamahoone ning mereuuringute välibaasi hoonete planeerimine, tehnovõrkude ja -rajatiste planeerimine, keskkonnatingimuste määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeritava hoonestusala ulatuses.

Detailplaneeringuga kavandatakse Tartu Ülikooli Kõiguste välibaasi laiendamist. Selleks soovitakse rajada uus suurem majutushoone olemasoleva asemele, laiendada ja kaasajastada laborihoonet ja saun-võrgukuuri, rajada sadamahoone koos uurimisaluste ujuvkaiga ning abihoone inventari puhastamiseks ja ladustamiseks ning suvisteks majutusteks. Lisaks rajatakse vee- ja kanalisatsioonitrassid koos puhastusseadmetega ning uus kompleksi vajadusi rahuldav puurkaev.

Katastriüksused 38601:004:0011 ja 71401:001:2851 liidetakse üheks krundiks nimetusega Välibaasi 1. Uuel krundil soovitakse laiendada ja kaasajastada olemasolevat eluhoonet majutushooneks ja laborihoonet. Kõik neli olemasolevat laohoonet on plaanis säilitada, vajadusel võib neid hoonestusala piires nihutada. Täiendavalt on kavandatud uus abihoone inventari puhastamiseks ja ladustamiseks ning suvisteks majutusteks (sealhulgas pesuruumid, WC, riiete kuivatamine). Krundi kasutamise sihtotstarve on planeeritud teadus- ja kõrgharidusasutuse maa ÜH ja/või majutushoonete maa ÄM. Lubatud hoonete maksimaalne arv krundil on 8 ja maksimaalne hoonete ehitisealune pind 1100 m² (sh olemasolevad hooned ja hooned pindalaga kuni 60 m²). Lubatud hoone maksimaalne kõrgus on 7,5 m, abihooned 6 m.

Välibaasi 2 krundil olev saun-võrgukuur on kavandatud laiendada, lisaks on krundile planeeritud puurkaev ning biopuhasti koos imbsüsteemiga. Krundi kasutamise otstarve on teadus- ja kõrgharidusasutuste maa ÜH. Lubatud hoonete maksimaalne arv krundil on 6 ja maksimaalne hoonete ehitisealune pind 100 m² (sh olemasolevad hooned ja hooned pindalaga kuni 60 m²). Lubatud hoone maksimaalne kõrgus on 6 m.

Välibaasi 3 krundile soovitakse rajada väikelaevade kaid, kuhu saaksid silduda uurimislavad. Kai on ujuv ega toetu merepõhja, väljaarvatud ankrud, osa ujuvkaist peab olema ka liigutatav. Kai juurde on kavandatud teenindusala ning sadamahoone. Krundi kasutamise otstarve sadama maa LS. Lubatud hoonete maksimaalne arv krundil on 1 ja maksimaalne hoonete ehitisealune pind 100 m² (sh olemasolevad hooned ja hooned pindalaga kuni 60 m²). Lubatud hoone maksimaalne kõrgus on 6 m.

Välibaasi 1 ja Välibaasi 2 kruntidel on olemasolevad juurdepääsud Kõiguste-Sääretirbi teelt, Välibaasi 3 krundile rajatakse uus mahasõit Kõiguste-Sääretirbi teelt.

Parkimine lahendatakse krundi siseselt. Välibaasi 1 ja Välibaasi 2 kruntidel on olemasolevad parkimisalad rajatud. Sõltuvalt hoonete laiendamisest ja uue rajamisest lahendada täpne parkimiskohtade paigutus ja teenindusalad hoonete ehitusprojektiga. Välibaasi 3 krundile on kavandatud paatide transpordiks ja veeskamiseks vajalik manööverdusala ja slip. Teenindava transpordi parkimiseks on vajalik ca 3 parkimiskohta. Manööverdusala ja parkimiskohtade täpne paigutus anda koos hoone, slipi ja ujuvkai projektiga. Krundisest teede laius ja seisukord peab võimaldama päästetehnika, prügiauto, pargimistehnika jmt juurdepääsu.

Välibaasi 1 krundil on kaks olemasolevat puurkaevu. Puurkaev PRK0051696 on kasutuses, teist registris mitteolevat puurkaevu ei kasutata ja see on kavas tamponeerimise teel likvideerida. Välibaasi 1 krunt saab olmevee olemasolevast puurkaevust. Välibaasi 2 krundile on kavandatud uus puurkaev. Välibaasi 2 krunt hakkab saama olmevett kavandatavast puurkaevust või olemasolevat Välibaasi 1 krundil asuvast puurkaevust. Välibaasi 3 krunt olmevesi on kavandatud Välibaasi 1 või Välibaasi 2 puurkaevust.

Reovee kogumiseks on lubatud rajada kogumiskaev või omapuhasti. Täpsed lahendused anda hoone(te) ehitusprojektiga.

Planeeringualal on olemasolev elektriliitumine Välibaasi 1 ja Välibaasi 2 kruntidel, mida soovitakse suurendada. Välibaasi 3 krundile eraldi liitumist kavandatud ei ole, elektritoite saab Välibaasi 3 krunt Välibaasi 1 liitumise baasil. Juhul, kui soovitakse tulevikus eraldi liitumist Välibaasi 3 krundile, siis on see võimalik Välibaasi 2 krundi servas Kõiguste-Sääretirbi tee ääres oleva jaotuskapi baasil.

Planeeringuala asub kehtiva Laimjala valla üldplaneeringu (kehtestatud 26. märtsil 2010. a Laimjala Vallavolikogu otsusega nr 1-1/4, edaspidi nimetatud *üldplaneering*) alal. Üldplaneeringuga ei ole alale juhtotstarvet määratud. Planeeringuala piirkonda on üldplaneeringu joonisel märgitud sadama leppemärk ning planeeringuala piirneb osaliselt olemasoleva Kõiguste sadama territooriumiga. Üldplaneeringuga on määratud korduvalt üleujutatava ala piir ning sellest tulenev ranna ehituskeeluvöönd, mille alusel paikneb planeeringuala täies ulatuses ranna ehituskeeluvööndis. Üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud. Kuna üldplaneeringuga ei ole piirkonnas ranna ehituskeeluvööndit vähendatud ning detailplaneering teeb ettepaneku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Välibaasi 1 krundil kavandatavate hoonete ehitamiseks või olemasolevate laiendamiseks üle 33% planeeritud hoonestusala piires ning Välibaasi 2 krundil olemasoleva saun-võrgukuuri laiendamiseks üle 33% selle mahust planeeritava hoonestusala ulatuses, käsitletakse detailplaneeringut looduskaitseaduse § 40 lg 4 p 2 alusel üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna. Ülejäänud planeeritavad ehitised on ranna ehituskeeluvööndis lubatud looduskaitseaduse § 38 lg 4 ja 5 erandite alusel.

Planeeritav ala on olulisel määral juba inimtegevusest mõjutatud ning hoonete laiendamine ja uute rajamine ei muuda oluliselt olemasolevat situatsiooni ega tekita juurde kahjulikku mõju ranna alale. Kavandatavad ehitised/rajatised paiknevad vahetult Kõiguste sadama külje all, mis on juba praegu tugevalt inimese poolt mõjutatud. Kõiguste välibaasis viiakse läbi riikliku keskkonnaseire programmiga ettenähtud töid. Eeltoodust tulenevalt leiab Saaremaa vald, et üldplaneeringu muutmine ranna ehituskeeluvööndi osas on põhjendatud ja see vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele.

Keskkonnaamet on 25.07.2022 kirjaga nr 6-2/22/7782-3 andnud detailplaneeringu lahendusele tingimusliku kooskõlastus tingimusel, et Keskkonnaameti märkuste alusel planeeringu seletuskirja ja joonist täiendatakse. Detailplaneeringut on Keskkonnaameti märkuste alusel täiendatud.

Looduskaitseaduse § 40 lg 1 kohaselt võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna või kalda kaitse eesmärk on looduskaitseaduse § 34 kohaselt rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Üldplaneeringus ei ole planeeringualal ranna ehituskeeluvööndit vähendatud.

Saaremaa vald leiab, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on põhjendatud, kuna:

1. Planeeringualal asuvad Välibaasi katastriüksused tunnustega 38601:004:0011 ja 38601:004:0012 on käesoleval hetkel hoonestatud Tartu Ülikoolile kuuluva välibaasi hoonetega.
2. Läheduses on toimiv Kõiguste sadam koos sadamahoonega.
3. Lisaks on merele lähedal Kalda katastriüksusel tunnusega 38601:004:0021 asuvad hooned.
4. Planeeritud Välibaasi 1 krundi hoonestusalal ei ole ülejutusohu, kuna maapinna kõrgus on hoonestusalal üle 3 m. Välibaasi 2 krundi planeeritava hoonestusala maapinda on tõstetud ning maapinnakõrgused on seal üle 1 m.
5. Kruntideni viib olemasolev tee, Välibaasi 1 krundil on olemasolev juurdepääsutee ja pinnastee.
6. Planeeritava tegevusega ei takistata kallarajal liikumist.
7. Elektriliitumine on olemas.
8. Tegemist on inimõjuga piirkonnaga.
9. Kogu planeeringuala on ranna ehituskeeluvööndis, mistõttu ranna ehituskeeluvööndist väljaspoole ehitamine pole võimalik.
10. Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik Tartu Ülikooli välibaasi laiendamisel teadustöökõks vajalike hoonete rajamiseks. Välibaasis viiakse läbi riikliku keskkonnaseire programmiga ettenähtud töid.

Tulenevalt lähipiirkonna olemasolevast hoonestusest, sobitub Välibaasi detailplaneeringuga kavandatav hoonestus piirkonna hoonestusega.

Eeltoodust tulenevalt palume Keskkonnaameti nõusolekut Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Kõiguste küla Välibaasi detailplaneeringu alusel Saaremaa vallas Kõiguste külas praegusel Välibaasi (38601:004:0011) ja Uue-Välibaasi katastriüksusel (71401:001:2851) ning Välibaasi katastriüksusel (38601:004:0012) planeeritavate hoonestusala ulatuses.

Kõik detailplaneeringuga seotud materjalid on kättesaadavad siit:

<https://gis.saaremaavald.ee/failid/DP/DP-21-019/>

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Siim Kuusik

planeeringuteenistuse juhataja

Lisa: Välibaasi DP 14.09.2022.asice

Kätlin Kallas, 452 5094

katlin.kallas@saaremaavald.ee