



Keskkonnaamet
Roheline 64
80010, Pärnu
info@keskkonnaamet.ee

07.04.2025 nr 5-2/2230-1

Taotlus ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Abula külas Tiiru detailplaneeringu alusel

Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõikele 7 ja looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 40 lõikele 4 esitab Saaremaa Vallavalitsus taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Abula külas Tiiru detailplaneeringuga planeeritava juurdepääsutee ulatuses vastavalt Tiiru detailplaneeringu lahendusele (DP Projektbüroo OÜ töö nr 20-21-DP, edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 2,1 ha hõlmab Abula külas osa Tiiru katastriüksusest (katastritunnus 30101:004:0013, maatulundusmaa 100%, pindala 99 850 m²). Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning ehituskeeluvööndi vähendamine juurdepääsutee rajamiseks.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavolikogu 27.03.2025 otsusega nr 1-3/12.

Planeeringualal olemasolevat hoonestust ei ole. Detailplaneeringuga olemasolevat katastriüksust ei jagata ja sihtotstarvet ei muudeta. Detailplaneeringuga on krundile kavandatud üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet (sh kuni 60 m² ehitisealuse pinnaga hooned) detailplaneeringu põhijoonisel näidatud hoonestusalale. Alla 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja alla 5 m kõrguseid hooneid on lubatud püstitada üksnes detailplaneeringus ettenähtud hoonestusalale. Kõigi hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on kokku 300 m². Elamu suurim lubatud kõrgus on 8 m, abihooone kõrgus kuni 6 m. Piirdeaedu on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile (keelatud on rajada piirdeaeda krundi piirile), kuid soovitatavalt eelistada aedade püstitamise asemel luua privaatsust haljastusega. Kõrghaljastus tuleb planeeritaval alal maksimaalselt säilitada.

Juurdepääs krundile on planeeritud Abula-Merise munitsipaalteelt. Planeeringualal on olemasolev elektriliitumine. Veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil ja kanalisatsioonisüsteem lahendatakse biopuhasti ja imbväljakuga või kogumismahutiga. Soojavarustuseks on kavandatud lokaalküte (maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte).

Detailplaneeringuga kavandatakse elamu ja kõrvalhoonete ehitamist ranna ehituskeeluvööndist väljapoole, kuid kuna Abula-Merise tee asub ranna ehituskeeluvööndis ja katastriüksusele ei ole võimalik mujalt juurdepääsu kavandada, siis on juurdepääsutee kavandatud ranna

ehituskeeluvööndisse. Seega tehakse detailplaneeringuga ettepanek vähendada Tiiru katastriüksusel ehituskeeluvööndit planeeritava juurdepääsutee ulatuses.

Planeeringualal kehtib Kihelkonna valla üldplaneering (kehtestatud 26.05.2010. a Kihelkonna Vallavolikogu otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutusplaanile asub planeeringuala põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.12 on põllu- ja metsamajandusmaana ehk maatulundusmaana määratletud suurem osa valla territooriumist ning arendustegevusel tuleb järgida punktis 4.2.2 toodud elamute arendamispõhimõtteid ja –tingimusi hajaasustuses ja punktides 9, 10 ja 11 toodud maade arendamise põhimõtteid ja tingimusi. Ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha. Metsas või poollooduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuema või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast. Uushoonestus ei tohi häirida vaateid merelt või merele.

Üldplaneeringu kaardi kohaselt jääb planeeringualale pärandkoosluse ala, ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönd ning rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 4.2.2 on välja toodud, et kui ehitusõigust taotleb ala kattub osaliselt või täielikult inventeeritud poollooduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See on vajalik hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil, mis vähendab võimalust rangelt kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused.

Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks on üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11 välja toodud, et mere ranna ja jõgede ning ojade kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju – olulisim argument ehituskeeluvööndit vähendada on olemasolev või ajalooline asustus. Rohelise võrgustiku aladel tuleb eelistada ajalooliste asustusalaade taaskasutust või mõningast laiendamist. Leevendava meetmena tuleb elamumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi, nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu- ja kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või maaomandist. Rohelise võrgustiku aladel on lubatud üksiku eluasemekoha rajamine katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha, kusjuures metsaga kaetud aladel tuleb vähemalt 90% alast jätta metsamaaks.

Üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala läheduses olev rand korduva üleujutusega ala.

Planeeringuala piirneb põhja ja lõuna poolt elamumaa sihtotstarvetega katastriüksustega, millest üks on hoonestatud ja teisel on kehtiv detailplaneering elamuehituse õigusega. Planeeritav hoonestus on kooskõlas piirkonna rannaala olemasoleva asustusega. Katastriüksus piirneb avaliku Abula-Merise teega.

Detailplaneeringu koostamisel kaaluti juurdepääsu võimaldamist ehituskeeluvööndist väljast poolt üle eraomandis olevate Loigu, Koksi ja Kaasiku katastriüksuste kuni avalikus kasutuses oleva Onni-Abula teeni ehk planeeringuala idaküljele. Vastavalt asjaõigusseaduse §-le 156 on maaomanikul, kellel puudub juurdepääs avalikult kasutatavale teele, õigus juurdepääsu nõuda üle võõra kinnisasja. Tiiru katastriüksus piirneb lääne suunal avalikus kasutuses oleva Abula-Merise teega, mistõttu ei ole üle võõra kinnisasja juurdepääsutee planeerimine õigustatud. Lisaks on üle võõraste kinnisasjade tee rajamine ca 800 meetri ulatuses majanduslikult koormavam ning vähem loodust säästev, kuna nõuetekohaselt välja ehitada tuleb pikem teelõik (sh maapinna tõstmine, kõrghaljastuse likvideerimine, drenaaži vajadus jmt). Detailplaneeringu koostamise ajal on kõnealune idapoolne tee läbimatu ning mahasõit sinna on iga-aastaselt kevad-sügisel perioodil vee all. Samuti läbiks idapoolne pinnastee kaitstavate taimeliikide ala.

Juurdepääsutee planeerimisel ehituskeeluvööndisse on arvestatud järgmiste seisukohtadega:

- mahasõit rajatakse analoogselt naaberkinnistu (Kadaka) olemasoleva juurdepääsuteega Abula-Merise teelt,
- mahasõidu ja juurdepääsutee rajamisel Abula-Merise teelt ei kavandata süvendamist, ei tõsteta oluliselt teekatendit ega muudeta olemasolevat maapinna reljeefi,
- juurdepääsutee rajamisel ei kahjustata olulisel määral taimestikku, kadastik ja muu kõrghaljastus säilitatakse.

Detailplaneeringus on sätestatud, et juurdepääsutee rajamisel tuleb silmas pidada, et lubatud on pinnase koorimine ning selle täitmine killustikuga/kruusaga sõidutee ulatuses nii, et maapinna kõrgus tööde käigus suurel määral ei muutuks. Vastavalt LKS § 38 lg 5 ja pidades silmas käesolevat planeeringulahendust, on ehituskeeluvööndis ilma selle vähendamiseta kehtestatud detailplaneeringuga lubatud rajada tehnovõrke ja –rajatisi. Juurdepääsutee kõrvale on planeeritud madalpingekaabel hoonestuseni.

Planeeringualale on koostatud 03.07.2024 botaanik Sirje Azarov poolt botaanilise ekspertiis, mille kohaselt I ja II kaitsekategooria taimeliike alal ei esine. Planeeringualal ei asu vääriselupaiku, Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitsealuseid loodusobjekte, samuti puuduvad muinsuskaitsealused objektid ning kultuurimälestised. Planeeringualast lääne poole jääb Tagalaht ning osaliselt paikneb planeeringuala Tagalahe ranna ehituskeelu- ja piiranguvööndis. Planeeringuala asub valdavalt poollooduslikul kooslusel loopealne (6280*). Kavandatava juurdepääsutee asukohas on tegemist valdavas osas muu maa kõlvikuga ja ala on valdavalt lagedam ilma kõrghaljastusega ala. Planeeringuga kavandatakse ühepereelamu ehitamist, seega eeldatavalt lisanduv elanike arv ei ületa antud piirkonna keskkonnataluvust.

Eelnevast tulevalt on kohalik omavalitsus ruumise arengu suunajana on leidnud, et planeeritav hoonestus sobitub piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust, ning peab käesoleval juhul põhjendatuks üldplaneeringu muutmist ranna ehituskeeluvööndi osas üksnes juurdepääsutee ulatuses.

LKS § 40 lõike 1 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna kaitse eesmärk on LKS § 34 kohaselt rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. LKS § 40 lõike 3 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada Keskkonnaameti nõusolekul.

Saaremaa vald leiab, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on kooskõlas LKS § 40 lõikega 1 ja ranna kaitse eesmärkidega ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamist toetavad järgmised asjaolud:

1. planeeringuala ei paikne ühelgi kaitstaval loodusobjektil (kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava üksikobjekti kaitsevööndis);
2. planeeringuala piirneb avaliku teega;
3. planeeritava tegevusega ei takistata kallasrajal liikumist ega juurdepääsu kallasrajale, planeeringuala ei piirne merega;
4. planeeringulahenduses on arvestatud kõrghaljastuse säilitamisega;
5. juurdepääsutee ei asu üleujutataval alal;
6. inimtegevusest kahjulik mõju rannal asuvatele kooslusele on minimaalne, kuna planeeringuga kavandatud hoonestus asub ehituskeeluvööndist väljas;
7. läheduses on üksikud ühepereelamud, mistõttu jääb piirkond hajaasustusega piirkonnaks ja elanike lisandumisel ei ole ette näha inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju ega kumuleeruvaid mõjusid;
8. pinnase puhul on tegemist suhteliselt kiviklibuse pinnasega, mistõttu tee rajamine on veelgi väiksema mõjuga;
9. tegemist on muu maa kõlvikuga ja loodusliku lagealaga;

10. planeeringuala piirneb olemasoleva elamuga.

Eeltoodust tulenevalt on Saaremaa Vallavalitsus seisukohal, et detailplaneeringuga on tagatud ranna kaitse eesmärgid ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja seega üldplaneeringu muutmine ranna ehituskeeluvööndi osas on põhjendatud.

Käesolevaga palume Keskkonnaameti nõusolekut Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Abula külas Tiiru detailplaneeringu alusel planeeritava juurdepääsutee ulatuses.

Detailplaneeringuga seotud materjalid on kättesaadavad valla kodulehel aadressil <https://gis.saaremaavald.ee/failid/DP/DP-22-004>.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Piret Paiste, 452 5093

piret.paiste@saaremaavald.ee