



KESKKONNAAMET

Kätlin Kallas
Saaremaa Vallavalitsus

Teie 07.04.2025 nr 5-2/2230-1

Meie 24.09.2025 nr 7-13/25/6975-5

Ehituskeeluvööndi vähendamine Abula külas Tiiru detailplaneeringu alusel

Austatud Kätlin Kallas

Saaremaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõikele 7 ja looduskaitseaduse § 40 lõikele 4 taotluse ranna ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamiseks Saare maakonnas Saaremaa vallas Abula külas asuval Tiiru katastriüksusel¹ vastavalt Tiiru detailplaneeringule² (DP).

Tiiru detailplaneeringu eesmärgiks on Tiiru katastriüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning **ehituskeeluvööndi vähendamine juurdepääsutee rajamiseks**. EKV vähendamist taotleti Tiiru katastriüksusel (katastritunnus 30101:004:0013) detailplaneeringu (versioon 18.02.2025) põhijoonisel JN100 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ (edaspidi *põhijoonis*) juurdepääsutee ulatuses. Keskkonnaamet soovitas Saaremaa Vallavalitsusel kavandada mitmeid katastriüksuseid teenindav ühine juurdepääsutee ning pidas sel juhul võimalikuks EKV vähendamist. Saaremaa Vallavalitsus esitas 12.09.2025 kirjaga nr 5-2/2230-5 muudetud DP lahenduse (versioon 01.09.2025), kus juurdepääsutee on kavandatud ligipääsuks kahele katastriüksusele, nii Tiiru kui ka Pärdi-Mereääre katastriüksusele (katastritunnus 30101:004:0050). Teeala jääb EKV-sse ligikaudu 150 m ulatuses, paiknedes 70 m kuni 220 m kaugusel rannajoonest muu maa kõlvikul.

EKV vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (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. Keskkonnaamet annab seisukoha EKV vähendamisele iga eelnimetatud asjaolu kaaludes.

Vastavalt LKS §-le 34 on ranna kaitse-eesmärk rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Otsus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta

¹ Katastritunnus 30101:004:0013, maatulundusmaa 100%, pindala 99 850 m²

² DP Projektbüroo OÜ töö nr 20-21-DP “Tiiru detailplaneering”, vastu võetud Saaremaa Vallavolikogu 27.03.2025 otsusega nr 1-3/12

Lähtudes LKS § 40 sätestatust, järgnevates punktides esitatud asjaoludest ja selgitusest, et kuigi DPga kavandatud juurdepääsutee ehitamisel hävivad looduskooslused teelusel alal ning muutuvad tee kasutamise tõttu ka ehitatava tee vahetus läheduses ning tee ehitamine hoonestamata katastriüksusele EKV arvelt ei ole eluliselt vajalik, arvestas Keskkonnaamet, et muudetud planeeringulahenduse kohaselt on tee planeeritud kahele katastriüksusele juurdepääsuks ning tee on kavandatud viisil, kus looduskooslus hävib vähimas ulatuses. Saaremaa Vallavalitsuse 08.07.2025 Keskkonnaametile antud selgituste kohaselt ei pea omavalitsus võimalikuks Tiiru katastriüksuse lähiümbruses teiste katastriüksuste hoonestamist, mistõttu tulevikus puudub vajadus EKV arvelt uue juurdepääsutee ehitamiseks. Tiiru katastriüksusele juurdepääs on otstarbekas ehitada lühima vahemaa tõttu olemasolevalt DP-s kavandatud avalikult Abula-Merise teelt ning arvestades teise, idas maismaa suunal oleva pinnaste juurdepääsuks ehitatava variandiga, on kavandatud asukohal mõju looduskooslustele väiksem.

Keskkonnaamet annab nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Saare maakonnas Saaremaa vallas Abula külas asuval Tiiru maaüksusel (katastritunnus 30101:004:0013) vastavalt Abula külas asuva Tiiru maaüksuse detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis tehnovõrkudega“ (versioon 01.09.2025) näidatud ulatuses tingimusel, et enne Tiiru maaüksuse detailplaneeringu kehtestamist on:

- 1) EKV ulatuses kehtetuks tunnistatud Kihelkonna valla 12.03.2007 otsusega nr 11 kehtestatud Pärdi-Mereääre maaüksuse detailplaneering (osaline kehtetuks tunnistamine);
- 2) seatud teeservituut Pärdi-Mereääre katastriüksuse (katastritunnus 30101:004:0050) igakordse omaniku kasuks Tiiru maaüksusel oleva tee isiklikuks kasutamiseks.

Keskkonnaameti lubatud ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolek kehtib vaid detailplaneeringu „Tiiru detailplaneering“ joonise „Põhijoonis tehnovõrkudega“ (versioon 01.09.2025) kavandatud tegevustele ning planeeringulahendusele.

Enne Tiiru detailplaneeringu kehtestamist tuleb Tiiru maaüksuse detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis tehnovõrkudega“ viia Pärdi-Mereääre katastriüksusel kajastatud tegevus vastavusse LKS-ga (sest EKV-s ei ole ehitustegevus lubatud).

Planeeringulahenduse maakasutuse sihtotstarbeid või EKV-s ehitustingimusi puudutavalt muul viisil muutes käesolev EKV vähendamise otsus ei kehti, kuna vastavaid mõjusid kalda kaitse eesmärkidele ei ole hinnatud, mistõttu DP olulise muutmise või uue DP puhul on vaja taotleda uuesti kalda EKV vähendamist LKS § 40 alusel.

1. Õiguslikud asjaolud

Planeeringuala asub Läänemere rannal ja jääb juurdepääsu tee ulatuses ranna EKV-sse. LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel EKV laiuseks 200 m. LKS § 38 lõike 3 kohaselt on ranna EKV-s uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

LKS § 35 lg-st 4 tulenevalt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. LKS § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kehtivas Kihelkonna valla üldplaneeringus³ (edaspidi *üldplaneering*) on korduva üleujutusega alad määratud, seega Läänemere ranna laiusesse ehituskeelu- ja piiranguvööndit 200 m loetakse alates korduvast üleujutusala piirist, mis kajastub ka

³ Kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26.05.2010 otsusega nr 8

üldplaneeringu joonisel.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sh selle rannal liikumiseks. Läänemeri on avalikult kasutatav veekogu ning lähtuvalt sellest on rannal kallasrada, millele on vaja tagada vaba liikumine ja juurdepääs. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt on kallasraja laius laevatatavatel veekogudel 10 meetrit. LKS § 38 lg 3 kohaselt, kui kallasrada on ülejutatud, siis on kallasrajaks 2 m laiune kaldariba veeseisu piirjoonest.

LKS § 40 lõike 1 kohaselt võib ranna EKV-d suurendada või vähendada, arvestades ranna kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. LKS § 40 lõike 3 kohaselt võib ranna EKV-d vähendada Keskkonnaameti nõusolekul. LKS § 40 lõike 6 alusel jõustub EKV laiuse suurendamine ja vähendamine kehtestatud üldplaneeringu või detailplaneeringu jõustumisel.

2. Faktilised asjaolud

Planeeringuala hõlmab Saaremaa vallas Abula külas asuvat Tiiru kinnistu Tiiru katastriüksust (30101:004:0013). Tiiru kinnistu pindala on 99 850 m², millest 42 864 m² on metsamaa ja 56 986 m² muu maa kõlvik. DP-ga on hõlmatud ligikaudu 2,1 ha.

Planeeringuala piirneb põhja suunal Pärdi-Mereääre (katastritunnus 30101:004:0050), ida suunal Tiiru (katastritunnus 30101:004:0013), lõuna suunal Saime (katastritunnus 30101:004:0038) ja Kadaka (katastritunnus 30101:004:0040) katastriüksusega ning lääne suunal teega Abula-Merise teega (ETAK ID 4795124; katastritunnus 30101:004:0554).

Tiiru detailplaneeringule on koostatud 12.01.2022 keskkonnamõju eelhindang, millele on Keskkonnaamet 18.02.2022 kirjaga nr 6-5/22/1152-2 andnud seisukoha ning arvamuse Tiiru detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku väljapaneku ajal 09.12.2024 kirjaga 6-2/24/21196-2. Mõlemas kirjas palus Keskkonnaamet uue tee rajamise asemel kasutada olemasolevat EKV-st väljaspool asuvat pinnasteed. Keskkonnaamet teostas 14.07.2025 kohapealse paikvaatluse ning arvestades variandiga ehitada tee väljapoole EKV-d Loigu, Koksi ja Kaasiku katastriüksustelt kuni DP-s märgitud hoonestusalani, oleks kahju looduskooslustele suurem. Paikvaatlusel nähtus, et, kui tee ehitada Onni-Abula teelt (Maa-ameti kaardilt osaliselt tegemist rajaga), siis lisaks loodusliku pinnase suurema kadumisega tuleks ühtlasi ka metsaalal puid raadata. Lisaks peaks tee ehitama läbi kaitsealuse taimeliigi kasvukoha ning paikvaatlusel tuvastati ka kaitsealuseid taimeliike olemasoleval rajal ja selle lähiümbruses.

DP-ga soovitakse määrata ehitusõigus üksikelamu ja kõrvalhoonete ehitamiseks ning ehituskeeluvööndi vähendamist juurdepääsutee rajamiseks.

Planeeringualal olemasolevat hoonestust ei ole. DP-ga olemasolevat katastriüksust ei jagata ja sihtotstarvet ei muudeta. DP-ga 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. Piirdeaedu on lubatud rajada üksnes hoonestusala piirile (keelatud on rajada piirdeaeda krundi piirile), kuid soovitatavalt eelistada aedade püstitamise asemel luua privaatsust haljastusega.

Juurdepääs krundile on planeeritud Abula-Merise munitsipaalteelt. Planeeritava teega tagatakse

juurdepäas ka naaberkatastriüksuse (Pärdi-Mereääre 30101:004:0050) hoonestusalale, planeeringu joonisel on tähistatud juurdepäasutee kui „teeservituude seadmise ettepanek“. Juurdepäasutee hoonestusalale planeeritakse minimaalselt 3,5 m laiusena ja kruusakattega. Planeeritava tee pinnakatet tõstetakse ümbritsevast maapinnast ca 20 cm kõrgemale. Sissesõidutee peab olema aastaringsest läbitav. Parkimine planeeritaval krundil toimub hoonestusalal. Planeeringualal on DP seletuskirja järgi olemasolev elektriliitumine, kuid elektriliitumise välja ehitamine ei olnud EKV-s lubatud (lubatud on vaid maakaabli ehitamine LKS § 38 lg 4 p 8 alusel). DP ala asub Eesti geoloogilise baaskaardi ja põhjavee kaitstuse hinnangu alusel kaitsmata põhjaveega alal, kus põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes praktiliselt puudub. Veevarustus lahendatakse puurkaevu baasil ja kanalisatsioonisüsteem lahendatakse biopuhasti ja imbväljakuga või kogumismahutiga. Soojavarustuseks on kavandatud lokaalküte (maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte).

Nii rannal ja kaldal kinnisvara omavad maaomanikud kui ka omavalitsused peavad oma ruumiotsuste tegemisel lähtuma esmalt üldreeglist, et ranna ja kalda EKV-s on LKS § 38 lg 3 kohaselt uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, tagamaks ranna ja kaldaga seotud avalike huvide kaitse. EKV vähendamise kaalumisel arvestab Keskkonnaamet lisaks LKS § 40 lg-le 1 ka taotluses ja planeeringus esitatuga, sh seal välja toodud põhjendustega, miks on antud kohas vajalik ehitada EKV-sse. Kui taotluses ja planeeringus ei ole vastavat teavet (st ehitamise vajadust) esitatud, ei ole Keskkonnaametil võimalik sellega arvestada. EKV vähendamist ja loodusväärtuste kahjustamist ei saa põhjendada vaid maaomaniku sooviga veepiirilähedasel alal ehitada.

Kohalik omavalitsus on erandi rakendamist põhjendanud järgmiste argumentidega: 1) planeeringuala ei paikne ühelgi kaitstaval loodusobjektidel (kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava üksikobjekti kaitsevööndis), 2) planeeringuala piirneb avaliku teega, 3) planeeritava tegevusega ei takistata kallasrajal liikumist ega juurdepäasu kallaskrajal, planeeringuala ei piirne merega, 4) planeeringulahenduses on arvestatud kõrghaljastuse säilitamisega, 5) juurdepäasutee 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. Omavalitsus leiab samuti, et Tiiru katastriüksuse piirnemise tõttu lääne suunal avalikus kasutuses oleva Abula-Merise teega ei ole üle võõra kinnisasja juurdepäasutee planeerimine õigustatud.

3. Analüüs tegevuse vastavusest ranna kaitse-eesmärkidele

LKS §-s 34 nimetatud ranna või kalda kaitse-eesmärgid kannavad omakorda eesmärki kaitsta veekogusid inimtegevusest tuleneva reostuse vältimiseks EKV ulatuses vajaliku taimkatte puhvri abil, säilitada ranna ja kalda äärne liigirikkus ning säilitada ranna ja kalda stabiilsus, samuti tagada kõigile avalikuks kasutamiseks määratud veekogude ääres viibimise ja veekogude kasutamise võimalus.

3.1 Rannal asuvate looduskoosluste säilitamine

Ranna kaitse üheks eesmärgiks on rannal asuvate looduskoosluste kui terviksüsteemide säilitamine, sh puittaimestik, taimekamar, mullastik, kogu elustik ja nende säilimiseks vajalikud keskkonnatingimused, nt veerežiim.

Detailplaneeringualal kaitstavad loodusobjektid LKS § 4 lg 1 tähenduses puuduvad. EELIS-e

(Eesti looduse infosüsteem, Keskkonnaagentuur) andmetel ei esine planeeringualal kaitsealuste liikide elupaiku. Kaitsealuste liikide leiukoht on kantud planeeringu põhijoonisele ja sellele alale tegevusi ei ole kavandatud, kuid looduskooslusi tuleb vaadelda terviklikuna, kus kaitsealused liigid on nende esinemisel üheks ökoloogiliseks elemendiks. Ala on küll looduskaitselikult väärtuslikum, kui seal esineb mitmeid kaitsealuseid liike, kuid EKV otsustamisel ei ole kaitsealuste liikide esinemine ainsaks kriteeriumiks või otsustamise aluseks. Ranna kaitse eesmärk säilitada looduskooslused ei ole kehtestatud vaid kaitstavate liikide kaitseks, vaid kõikide veekogu kaldal elavate liikide (taime-, putuka-, linnu-, loomaliigid, sh kahepaiksed) ja nende elupaikade säilitamise eesmärgil. Eesmärk on säilitada rannaalad looduslikuna, mida kasvav inimtegevus kahjustab. Mõju kooslustele ei tähenda vaid seda, et kasvukohas ehitustegevust ei toimu või hoonestusala sinna ei kavandata. Taime- jm liikide elupaik võib hävida ka siis, kui sealne maakasutus muutub (nt võimalik õueala laienemine).

Planeeringuala asub valdavalt poollooduslikul kooslusel loopealne (6280*). Loopealne on paekivil või -klibul asuv õhukese mullakihi (kuni 20–30 cm) ja väheste põõsastega niidukooslus. Kolmandik kogu maailma loopealsetest paikneb Eestis (üksnes lääne- ja põhjaosas), mistõttu vajab see kooslus siin erilist kaitset. Kõiki loopealseid iseloomustavad madal ja väheste juurdekasvuga taimestik, liigirohkus ning suur loodusväärtus. Looniidul on keelatud väetiste ja biotsiidide kasutamine ning sinna ei tohi asustada looma ja taimeliike, kes ei ole sellele elupaigale omased. Eemaldada tuleb invasiivsete võõrliikide isendid. Looniidul tuleb vältida tegevusi, mis lõhuvad niidukamarat, neist kõige kahjulikumad on kündmine, freesimine ja metsastamine. Ühe tee ehitamine (nt Tiiru katastriüksusele) ei oma suurt mõju, kuid igale katastriüksusele eraldi tee ehitamine elupaigatüübile toob kaasa elupaigatüübi killustumise, muutumise ning seeläbi sealse liigirohkuse hävimise.

Ranna- ja kaldaalad on ökoloogilises mõttes piirialad, kus kohtuvad erinevad keskkonnad. Sellised alad on eriti olulised elurikkuse seisukohast, kuna piiratud alal kiiresti muutuvad keskkonnatingimused loovad sobiva elupaiga väga erinevatele liikidele ja spetsiifilistele liikidele, mida muudes elupaikades ei pruugi leiduda. Seepärast on vajadus ka randu ja kaldaid kaitsta. Keskkonnaamet arvestab EKV vähendamiseks nõusoleku andmisel kõikide looduslike kooslustega (st võimalikult ulatusliku taimkatte säilitamise vajadusega) ja kavandatava tegevuse, s.h kumulatiivsete mõjudega neile. Ehitamise ja hoonestuse tihendamise tulemusena hävivad EKV-s looduskooslused ning väheneb ranna- ja kaldaalade senine elurikkus.

Ehitamisega kaasneb taimestiku hävimine tee ehitamise alusel alal. Planeeringuga kavandatakse õueala koos hoonestusega EKV piiri äärde, mistõttu ehitamise võimaldamisel on suur tõenäosus õueala laienemiseks EKV-sse jäävate looduskoosluste arvelt, mistõttu võib väheneda ranna- ja kaldaalade traditsiooniline elurikkus.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisas oleva teemaplaneeringu „Ruumilised väärtused“⁴ kohaselt asub Tiiru katastriüksus rohevõrgustiku alal ja väärtuslikul maastikul.

Maakonnaplaneeringu järgi väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilis-ajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määratlemine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Nii väärtuslikul maastikul kui ka rohevõrgustiku alal on kasutustingimuseks nimetatud eesmärk eelistada teede ja liinirajatiste asukohavalikul olemasolevaid trasse/koridore – teid, pinnasteid. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega. Üldplaneering sätestab, et koos ehitustegevusega tuleb tagada väärtuslike maastike ja looduskoosluste säilimise.

⁴ <https://planeeringud.ee/plank-web/#/planning/detail/10100022>

EKV on määratud kaitsmaks rannal asuvaid looduskooslusi suurimas võimalikus ulatuses. Tiiru katastriüksusega piirneval lõunapoolsel katastriüksusel (Kadaka, 30101:004:0040) on omavalitsus juba väljastanud ehitusload, arvestamata, et ehitusalale puudub juurdepääs. Selline tegevus tingis mittelubatud tee ehitustegevuse EKV-s perioodil 2008-2011. Keskkonnaamet lisab, et nimetatud tee ehitamiseks oleks pidanud taotlema EKV vähendamise nõusolekut. Tiiru katastriüksusega piirneval põhjapoolsel katastriüksusel (Pärdi-Mereääre, 30101:004:0050) kehtib Pärdi-Mereääre detailplaneering⁵, mis on LKS-ga vastuolus, sest **planeering lubab EKV-s ehitada teed ja hooned**. EKV-d planeeringualal vähendatud ei ole. Pärdi-Mereääre detailplaneeringus kavandatud juurdepääsu ehitamiseks ei ole omavalitsuse teavitamine ega nõuolek nõutav, mistõttu planeeringu kehtima kehtimiseni on maaomanikul teadmine tee ehitamise võimalusest ning sellise olukorra realiseerumisel ehitatakse ligikaudu iga 100 m järel uus juurdepääsutee EKV arvelt. Selline ehitustegevus ei võimalda rannal looduskoosluste (looduslikkuse) säilitamist ja on vastuolus kalda kaitse eesmärkidega. Kuigi omavalitsus leiab, et Tiiru katastriüksusega lääne suunal piirneva avalikus kasutuses oleva Abula-Merise tee tõttu ei ole ida poolt üle võõra kinnisasja juurdepääsutee planeerimine õigustatud, siis mitmete katastriüksuste tarbeks eraldi mitme tee ehitamine EKV arvelt killustab looduskooslused ja ei võimalda säilitada maastikku üldpindaliselt looduslikuna. Seetõttu palus Keskkonnaamet kohalikul omavalitsusel EKV-s asuvate looduskoosluste säilitamise eesmärgil kavandada üks ühine juurdepääsutee mitmete katastriüksuste tarbeks. Ühe ühise juurdepääsu ehitamine (mitmete teede ehitamise asemel) EKV vähendamise järgselt eeldab eelnevalt selgitatud põhjustel kehtiva Pärdi-Mereääre detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist EKV ulatuses ning Tiiru katastriüksusel kavandatud tee kasutamiseks servituudi seadmist Pärdi-Mereääre igakordse omaniku kasuks.

3.2. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Planeeringualal puudub hoonestus. DP elluviimisel rajatakse EKV piiri kõrval asuvale alale elamu koos kahe abihoonega ning EKV-sse juurdepääsutee, mille tõttu tekib alale täiendav inimõju.

Kõnealune planeeringuala ei ole ajalooliselt olnud hoonestatud ning inimtegevuse kahjulik mõju seisneb ehitusega ja ehitiste kasutamisega kaasnevas looduskoosluste levikuala vähenemises. Ehitustegevusega seoses, mis otseselt hävitab osa looduslikust ökosüsteemist, ohustab rannalade kooslusi ka ehitusalade ümbruses toimuv maakasutuse muutus.

Keskkonnaamet on oma varasemates kirjades välja toonud soovitusel planeerida juurdepääs hoonestusalale väljaspool EKV-d. Kuid tee ehitamine Loigu, Koksi ja Kaasiku katastriüksustelt kuni DP-s märgitud hoonestusalani ehk planeeringuala idaküljele tee rajamine ligikaudu 800 m ulatuses on hetkel kavandatuga võrreldes majanduslikult koormavam ning vähem loodust säästev (sh läbiks idapoolne pinnaste kaitstavate taimeliikide ala).

Keskkonnaametil tuleb arvestada ka sarnaste katastriüksuste võimalikku hoonestamise soovi tulevikus ning samadel alustel EKV vähendamist juurdepääsutee ehitamiseks, mis põhjustaks rannalade looduskoosluste kadu. Ranna-aladele hoonestatud kinnistutega kaasnev inimõju on ajas järjest suurenev ja laienev. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramiseks ei pea Keskkonnaamet mõistlikuks EKV-sse iga kinnistu jaoks eraldi juurdepääsutee ehitamist.

⁵ Pärdi-Mereääre maaüksuse detailplaneering on kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 12.03.2007 otsusega nr 11

3.3 Kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Kalda kaitse eesmärk on kalda eripära arvestava asustuse suunamine. LKS § 40 lg 1 kohaselt tuleb EKV vähendamisel lähtuda reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ja väljakujunenud asustusest.

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, kus ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha.

Katastriüksusel ajalooline asustus puudub. Planeeringuala piirneb põhja ja lõuna poolt elamumaa sihtotstarvetega katastriüksustega. Lõuna pool asuv Kadaka kinnistu (katastritunnus 30101:004:0040) on hoonestatud ja põhja pool asuval Pärdi-Mereääre katastriüksusel (katastritunnus 30101:004:0050) on kehtiv detailplaneering elamuehituse õigusega väljaspool EKV-d, kuid mõlemal katastriüksusel puudub juurdepääsutee ehitamise õigus EKV-s. Kadaka kinnistul jäävad hooned EKV-st väljapoole (merepiirist 220 m kaugusele), kuid tee on ehitatud EKV-sse Maa-ameti kaartide kohaselt ajavahemikul 2008-2011 omavalitsuse antud ehitusloa järgselt. Samuti on planeeritud lubamatult tee ehitamine Pärdi-Mereääre detailplaneeringuga EKV-sse. Valdavalt ei asu Tagalahe idakaldal mereäärseid hoonestusalasid, vaid mõned üksikud kinnistud, mis on hoonestatud.

Katastriüksus piirneb avaliku Abula-Merise teega ning nimetatud tee kaudu soovitakse rajada uus juurdepääsutee hoonestusalani, mis eeldab ka maapinna tõstmist ega arvesta olemasoleva teedevõrguga.

Planeeringulahendus arvestab vaid osaliselt piirkonna ranna eripäraga. Hoonestusala on planeeritud küll väljapoole EKV-d, kuid eeldab uue tee ehitamist EKV-sse, kuhu eelduslikult sooviksid endale juurdepääsud rajada ka naaberkinnistud. Sellisel maakasutuse arengul oleks ulatuslik negatiivne kumulatiivne mõju ranna ja kalda kaitse eesmärkidele.

3.4 Vaba liikumise ja juurdepääsutee tagamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ning kallasrajale juurdepääsu tagamine kogu kalda ulatuses.

Planeeringuga ei takistata liikumist ning juurdepääsu kallasrajale, kuna Tiiru kinnistu ei piirne kallasrajaga. Tiiru kinnistu ning ranna vahel asub Abula-Merise tee ning Tiiru (katastritunnus 30101:004:0012) kinnistu.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Leelo Kukk
peadirektori asetäitja

Kaisa Kaljumäe 5365 6871
kaisa.kaljumae@keskkonnaamet.ee