



KESKKONNAAMET

Siim Kuusik
Saaremaa Vallavalitsus

Teie 25.03.2022 nr 5-2/1859-1

Meie 22.04.2022 nr 6-2/22/5776-2

Oitme küla Juhani detailplaneeringu algatamisest

Soovite teada Keskkonnaameti seisukohta Saaremaal Oitme külas asuval Juhani maaüksusel (katastritunnus 40302:001:0007) detailplaneeringu algatamise kohta. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse saamine elamu ja abihoonete ehitamiseks, sh ranna ehituskeeluvööndi vähendamine paadikuuri ja teiste hoonete rajamiseks. Detailplaneeringu algatamise taotluse kohaselt soovitakse vana talukohta taastada nii, et haritav maa säilib ja hooned paigutatakse mitteharitavale ja muule maale. Lisaks soovitakse rajada paadisilda, kuna OÜ Kõrtsu talu omab ajaloolist rannakaluri püügiõigusi. Keskkonnaamet on tutvunud esitatud materjalidega ning teostanud koos maaomanikuga kohapealse paikvaatluse 19.04.2022.

Juhani maaüksus asub osaliselt Väinemere hoiualal¹ ja Natura 2000 alade võrgustiku Väinamere linnu- ja Väinamere loodusosalal². Hoiualade kaitsekord tuleneb looduskaitseaduse (LKS) §-dest 14, 32 ja 33. LKS § 4 lõike 3 kohaselt on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused.

Väinamere hoiuala ja Natura 2000 alade kaitse-eesmärgiks on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide, sh veetalused liivamadald (1110), liivased ja mudased pagurannad (1140), lood (6280*), kadastikud (5130) ja rannaniidud (1630*) ning Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiivi 2009/147/EÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatud rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Mainitud elupaigatüübid on registreeritud Juhani maaüksuse hoiuala osas või sellega piirneval merealal. Kaitsealuste looma- ja taimeliikide elupaiku alal teada ei ole. Mereala kasutavad rändlinnud rändepeatuskohana ja toitumisalana (Keskkonnaregistrisse on kantud väikeluige talvitusala). Välistatud ei ole ka lindude pesitsemine rannaniidul. Mereala on määratud kaitstava kalaliigi, hink (*Cobitis taenia*), elupaigana. Hariliku soohiilaka (*Liparis loeselii*) kasvukoht jääb detailplaneeringualast välja.

Juhani maaüksus asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis, mille ulatust on võimalik vaadata Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduses³.

Juhani maaüksus ei ole hoonestatud, kuid seal on vagunelamu. Maaüksusele on jäänud ajalooline talukoht, mis nüüdseks on hävinud. Sellest on alles põlispuid ja vundamendid.

¹ kaitse alla võetud Vabariigi Valitsuse 18.05.2007. a määrusega nr 156 „Vabariigi Valitsuse 27. juuli 2006. a määruse nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“ muutmise”

² Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 "Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri"

³ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused>

Talukoha hooviala suurust on võimalik hinnata kiviaedade struktuuri järgi. Talukoha olemasolu kinnitavad ka Maa-ameti ajalooliste kaartide rakenduses olevad kaardid.

Keskkonnaameti seisukohta soovite kahest aspektist tulenevalt: kas detailplaneeringu algatamise taotluses soovitud tegevus on võimalik Väinamere hoiuala kaitse-eesmärke kahjustamata ning kas Keskkonnaamet annab nõusoleku ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Keskkonnaamet annab seisukoha nendele aspektidele eraldi.

Väinamere hoiuala

LKS § 14 lg 1 p-de 6, 7 ja 8 alusel on hoiualal keelatud valitseja nõusolekuta väljastada ehitusteatist, projekteerimistingimusi ja ehitusluba. Samuti kehtestada detailplaneeringut (LKS § 14 lg 1 p 5). LKS § 21 lg 1 alusel on Väinamere hoiuala valitseja Keskkonnaamet. **Seega on ehitustegevuseks Juhani maaüksuse sellel osal vajalik Keskkonnaameti nõusolek.**

Kavandatud tegevusele seisukoha võtmisel lähtub Keskkonnaamet LKS § 32 lg-st 2, mis sätestab, et 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 seisundi⁴. Sama on sätestatud ka Natura 2000 alade kohta LKS §-s 70.

Üldine põhimõte on, et ehitustegevus ei ole võimalik hoiuala kaitse-eesmärkideks nimetatud kooslustel tulenevalt LKS § 32 lõikest 2 ning §-st 3. Tegevus läheb vastuollu hoiuala kaitse-eesmärkidega, kuna ehitustegevuse tõttu väheneb kaitstava koosluse pindala, kahjustatakse koosluse terviklikkust ja hävib sellele kooslusele eriomane struktuur. Nende mõjude tõttu saab koosluse soodne seisund kahjustatud. Lisaks tekivad ümbritsevale alale muud kaudsed mõjud (veerežiimi muutused, tallamiskoormuse kasv jmt).

Maaüksusel on registreeritud poollooduslike koosluste kadastikud, lood ja rannaniidud esinemine. LKS § 17 kohaselt on kaitstava loodusobjekti poollooduslike koosluste esinemisaladel vajalik nende ilmet ja liigikoosseisu tagav tegevus, nagu niitmine, loomade karjatamine, puu- ja põõsarinde kujundamine ja harvendamine või raadamine. LKS § 18 kohaselt on viidatud tegevuste eest võimalik taotleda loodushoiutoetust.

Juhani maaüksuse hoiuala osal oleks ehitamine võimalik vaid juhul, kui see ei kahjusta Väinamere hoiuala ja vastavate Natura 2000 alade kaitse-eesmärke.

Maaüksuse hoiuala osa on ajalooline karjamaa ning on valdavas ulatuses kaetud käsitletavate hoiu- ja loodusala kaitse-eesmärgiks olevate poollooduslike kooslustega. Kohapealsel paikvaatlusel tuvastas Keskkonnaamet, et maaüksusel registreeritud loopealne ja rannaniit on suhteliselt heas seisundis ning taastamiskõlbulikud. Kadastik on rohkem kasvanud kinni ning mändidega kaetud ja selle taastamine on keerulisem. Paikvaatlusel nähtus, et osa loopealseks määratud alast ei vasta loopealsete esitatud tingimustele, tegemist oli madala ja märja lehtpuudega kaetud lodualaga. Tõenäoliselt on see ajalooliselt olnud lage ning osa ajaloolise talu õuealast. Keskkonnaamet korrigeerib selles osas Keskkonnaregistrisse kantud poollooduslike koosluste piire.

Muus osas jäävad koosluste määrangud samaks. Need on terviklikud ega ole killustunud. Olulised inimõjud sellel alal puuduvad, välja arvatud ajaloolise talukoha osas ning rannikul, kus minnakse merele (rannas oli paat).

⁴ LKS § 3 kohaselt loetakse loodusliku elupaiga seisund soodsaks, kui selle looduslik levila ja alad, mida elupaik oma levila piires hõlmab, on muutumatu suurusega või laienemas ja selle pikaajaliseks püsimiseks vajalik eriomane struktuur ja funktsioonid toimivad ning tõenäoliselt toimivad ka prognoosimisulatusse jäävas tulevikus ja elupaigale tüüpiliste liikide seisund on soodus.

Ehitustegevus hoiuala seisukohast on võimalik aladel, kus kaitstavad kooslused puuduvad. Ehk siis talukohas ja selle lähialal, kus loopealse määrangut muudeti. Selle ala kohta esitab Keskkonnaamet käesoleva kirja lisas kaardimaterjali, kus lubatud ehitusala on märgitud sinise viirutusega.

Muul alal Keskkonnaamet ehitustegevust ei luba (hoiuala piires). See pole võimalik kaitse-eesmärgiks olevaid looduskoosluseid (rannaniidud, lood, kadastikud) kahjustamata. See kahjustaks hoiuala ja Natura 2000 alade kaitse-eesmärke LKS § 32 lg 2 ja § 70 tähenduses. Kaitstavad kooslused hävivad tekkiva õuema kõlviku ja ehitiste alusel alal. Ehitamisega kooslusele omane ökoloogiline struktuur kaob, sest hävivad alale omased elemendid (nt alale ainuomased taime- ja putukaliigid hävivad, mullakamar saab kahjustatud jne) ning ala terviklikkust kahjustatakse. Ümbritsevatele alale tekivad kaudsed mõjud tulenevalt inimtegevusega koosluse levikualal (tallamiskoormuse suurenemine, veerežiimi muutused, pesitsevate lindude häirimine jmt). Piirkonna maakasutus on ajalooliselt olnud karjamaa ning see on ka põhjus, miks ala on arvatud Väinamere hoiuala koosseisu.

Esitatud algatamistaotluses ei ole seega lubatud kavandada tiiki ja paadikuuri. Muud ehitised saab paigutada lisas oleval joonisel märgitud lubatud ala piiresse. Kelder ehitada väljaspool hoiuala (hetkel asub hoiuala piiril). Soovitame nihutada ka elamut rohkem lõuna poole (sisemaa poole). Kasvuhoone asub väljaspool hoiuala ega mõjuta sealseid loodusväärtuseid. Samamoodi ka juurdepääsutee. Detailplaneeringu koostamisel tuleb eeltooduga arvestada.

Ranniku kasutamine laurina eeldatavalt kõnealuseid kaitstavaid alasid ei kahjusta. Mõju eeldatavalt pole ka paadisilla paigaldamisel. Küll aga tuleb arvestada, et randa minekuks Keskkonnaamet tee ehitamist ei luba (kahjustab kaitstavaid koosluseid). Mereala on määratud hingi elupaigaks, kuid eelduslikult lauri ja paadisilla rajamine hinki ei kahjusta, samamoodi ka väikeluige talvitusala. Tegemist on ulatusliku nende liikide elupaigaga.

Eelpool mainitud tegevuste mõjude täpsemaks hindamiseks tuleb koostada nõuetekohane Natura eelhinnang. Kui koostatakse detailplaneering, millega kavandatakse sellist tegevust, mis ei ole otseselt seotud ala kaitsekorraldusega või ei ole selleks otseselt vajalik, kuid mis võib üksi või koostoimes muu tegevusega eeldatavalt mõjutada Natura 2000 võrgustiku ala või kaitstavat loodusobjekti, tuleb anda eelhinnang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamise algatamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg-tes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lg 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest⁵. Lisaks eelnevale võib keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kaalumise vajadus tuleneda ka muudest asjaoludest, mis on nimetatud planeerimisseaduse § 124 lg 6.

Ranna ehituskeeluvöönd

LKS § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine. Ranna ehituskeeluvööndisse on võimalik elamut ja abihooneid ehitada vaid detailplaneeringu alusel selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamist taotledes ja juhul kui ehituskeeluvööndi vähendamine võimalik on.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on erandlik otsus ja võimalik vaid juhul, kui see on tulenevalt ranna kaitse-eesmärkidest põhjendatud. LKS § 40 lg 1 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljefist,

⁵ Planeerimisseaduse § 124 lg 6 koosmõjus keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lg 2 p-ga 4 ja § 6 lg 2 p-ga 22 ja Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" § 15 p-ga 8

kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine (LKS § 34). Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine võib toimuda Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lg 3).

Otsuse ehituskeeluvööndi vähendamise osas saab Keskkonnaamet teha pärast detailplaneeringu vastu võtmist (LKS § 40 lg 4 p 2) ehk siis detailplaneeringu menetluse käigus. Küll aga saab praeguses etapis Keskkonnaameti anda esmase hinnangu ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse osas.

Juhani maaüksus on kaetud rannikule omaste koolustega, merepool rannaniidu riba ning sisemaa pool kadastik (osaliselt noor männimets) ja loopealne. Tegemist on looduskooslustega, st mets sellel alal ei ole istutatud vaid on kujunenud looduslikult. Ajalooliselt on tegemist olnud mereäärse karjamaaga.

Maaüksusel on asunud ajalooline talukoht, mis jääb ranna ehituskeeluvööndisse. Keskkonnaamet tuvastas paikvaatlusel, et talukoha õueala piire on võimalik ka praegu määrata ning seal olulised looduskooslused puuduvad. Seda kasutatakse puhkamiseks ka praegu, kuigi kunagised ehitised on hävinud. Selles osas on Keskkonnaamet seisukohal, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on tõenäoline, kuid hoonestus peab olema kavandatud lisas oleval joonisel märgitud ala piirides. Tegevus ei ole vastuolus rannikule omase asustusstruktuuri eripäraga. Ajalooliselt on seal asunud mitmeid talukohti sarnasel ehitusjoonel (kaugusel rannikust).

Väljaspool talukohta ehitamisel tekivad negatiivsed mõjud hoiuala kaitse-eesmärkidele, mis tähendab vastuolu ka rannikule omaste koosluste säilitamisega. Seetõttu on vähe tõenäoline ka vähendamiseks nõusoleku andmine mereääres paadikuuri rajamisele (kahjustab rannaniitu, ajalooliselt pole paadikuure seal teadaolevalt olnud) ja tiigi kaevamiseks loopealse levikualal. Paadisilla paigaldamiseks (ala määramine laustrina) kehtib LKS § 38 lg 6 erand.

Eeldatavalt ei teki vastuolu ka kasvuhoone rajamiseks kultuurpõllule.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Kadri Hänni
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Lisa: võimalik ehitusala joonis

Allar Liiv 5770 2448
allar.liiv@keskkonnaamet.ee

Lisa: ehitusala joonis, kus sinisega on piiritletud võimalik ehitusala Väinamere hoiualal

