



KESKKONNAAMET

Kätlin Kallas
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 23.12.2024 nr 5-2/6989-1

Meie 20.01.2025 nr 7-13/24/16470-6

**Ehituskeeluvööndi vähendamine Saaremaa
vallas Oitme külas muudetud Juhani
detailplaneeringu alusel**

Austatud Kätlin Kallas

Saaremaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile taotluse¹ ehituskeeluvööndi (EKV) vähendamiseks Oitme külas Juhani kinnistul² vastavalt muudetud Juhani detailplaneeringule³ (DP).

EKV vähendamist taotletakse Juhani katastriüksusel detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis tehnoorkudega“ näidatud hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.

Keskkonnaamet tutvus EKV vähendamise taotlusega ning taotluse aluseks oleva detailplaneeringuga. 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 tehnoorkudest ning väljakujunenud asustusest. Keskkonnaamet annab seisukoha EKV vähendamisele iga eelnimetatud asjaolu kaaludes.

Otsus ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise kohta

Lähtudes LKS § 40 sätestatust, järgnevates punktides esitatud asjaoludest ja selgitusest, on Keskkonnaamet seisukohal, et EKV vähendamine on põhjendatud. EKV vähendamiseks nõusoleku andmisel arvestatakse, et DPga kavandatud hoonestusala määramisel Juhani katastriüksusele on osaliselt arvestatud piirkonna tänapäevase hoonestuse paiknemisega, planeeringu rakendamisel ei suurene inimtegevusest lähtuv mõju oluliselt ning planeeringulahendus tagab valdavas ulatuses looduskoosluste säilimise. Samuti peab Keskkonnaamet kaalutluse teostamisel oluliseks, et varasemalt on Keskkonnaamet andnud planeeringualal EKV vähendamist toetava hinnangu.

Keskkonnaamet annab nõusoleku Saare maakonnas Saaremaa vallas Oitme külas Juhani

¹ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 23.12.2024 nr 7-13/24/16470-5

² Registriosa 2065134, katastritunnus 40302:001:0007, pindala 57100 m², sihtotstarve maatulundusmaa 100%

³ Kompro OÜ töö nr T – 2467 „Juhani detailplaneering“, vastu võetud Saaremaa Vallavolikogu 25.01.2024 otsusega nr 1-3/1. Planeeringut on pärast vastu võtmist muudetud 16.12.2024

katastriüksusel (katastritunnusega 40302:001:0007) Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks muudetud Juhani detailplaneeringu (versioon 16.12.2024) alusel.

Enne detailplaneeringu kehtestamist tuleb eemaldada DP põhijooniselt ehituskeeluvööndis näidatud projekteeritav ehitis, sest ehitamine ehituskeeluvööndis ei ole lubatud.

Õiguslikud asjaolud

Planeeringuala asub Läänemere rannal ja jääb DP määratud hoonestusala ulatuses ranna EKV-sse. LKS § 38 lg 1 p 1 kohaselt on meresaartel EKV laiuseks 200 m. LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna EKV üleujutatavast alast ja EKV laiusest. LKS § 35 lg 3¹ alusel määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Leisi valla üldplaneeringuga⁴ (edaspidi *üldplaneering*) ei ole üldplaneeringus määratud korduva üleujutusega ala piiri. Kuna üldplaneeringus korduva üleujutusega ala piiri määratud ei ole, loetakse LKS § 35 lg 3¹ kohaselt korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Veeseaduse (edaspidi *VeeS*) § 118 lg 1 kohaselt on veekaitsevööndi eesmärgiks kalda kalda erosiooni ja hajuheite vältimine. VeeS § 118 lg 2 p 1 kohaselt on veekaitsevöönd Läänemere rannal 20 m. Veekaitsevööndis on VeeS § 119 p 5 järgi keelatud ehitamine, v.a juhul, kui see on kooskõlas VeeS § 118 lg-s 1 nimetatud eesmärgiga ning LKS-s sätestatud kalda kaitse-eesmärkidega. VeeS § 119 p 6 kohaselt on veekaitsevööndis keelatud pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu kalda erosiooni või hajuheidet.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 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 üleujutatud, siis on kallasrajaks 2 m laiune kaldariba veeseisu piirjoonest.

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

Juhani katastriüksus asub valdavas osas Väinamere hoiualal (EELIS kood KLO2000339), mis kuulub Väinamere loodus- ja linnualana Natura 2000 võrgustikku. Väinamere hoiuala kaitse-eesmärgid on nimetatud Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määruses nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“ §-s 1 lg 1 p 69.

Faktilised asjaolud

Juhani kinnistu detailplaneeringuala (edaspidi *planeeringuala*) hõlmab Saare maakonnas Oitme külas asuvat Juhani katastriüksust. Planeeringuala asub hajaasustusega alal.

⁴ Kehtestatud Leisi Vallavolikogu 20.05.2002 otsusega nr 19

Juhani DP hõlmab tervikuna Juhani katastriüksust (40302:001:0007, 100% maatulundusmaa, pindala 5,71 ha) ning osaliselt (kavandatava tee ulatuses) järgnevaid katastriüksuseid: Ranna-Jaani (40302:001:0605), Lambi (71401:001:2243), Hotelli (40302:001:0356) ja Väike-Liiva (40302:001:0363).

Juhani katastriüksuse pindala on 57100 m² ning selle kõlvikuline koosseis on 29800 m² haritavat maad, 8900 m² looduslikku rohumaad, 14600 m² metsamaad ja 3900 m² muud maad. Juhani katastriüksus piirneb läänest Ranna-Jaani (katastritunnus 40302:001:0605), idast Kadaka (40302:001:0253), lõunast Kadakavälja (katastritunnus 71401:001:2244) ja Lambi (71401:001:2243) katastriüksustega ning põhjast Triigi lahega.

DP eesmärgiks on Juhani kinnistule ehitusõiguse määramine, juurdepääsu ja parkimise lahendamine, servituutide vajaduse määramine, haljastuse ja heakorra tingimuste määramine ning **ranna EKV vähendamine hoonestusala (1779 m²) ulatuses**. Kinnistule planeeritakse üks hoonestusala, kuhu on lubatud ehitada 1 elamu ja 1 abihoone (lisaks kaks 0-20 m² ja kuni 5 m kõrgust hoonet), sh hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 200 m² ja hoonete suurim lubatud kõrgus on elamul 9,0 m ning abihoonetel 6,0 m.

Lisaks hoonetele planeeritakse rajada taimede kastmisvee tarbeks tiik, päikesepark ning randa paadisild. Tegemist on ujuvillaga, mis paigaldatakse rannikule juba praegu kasutuses olevasse lautrikohta. DP järgi on täiendavaks elektrivarustuseks lubatud rajada elamu tarbeks kuni 15 kW maapealne päikesepark ja /või päikesepaneelid hoonete katustele. Maapealse päikesepargi puhul eelistatakse lagedamaid alasid väljaspool hoiuala. Päikesepark ja tiik on kavandatud DP-3 joonise järgi EKV-st väljapoole jäävale alale.

Planeeritud hoonete küte on kavandatud maakütte baasil. Täpne lahendus antakse hoonete projekteerimise käigus. Maaküttekontuuri jt tehnosüsteemide asukoha valikul eelistatakse DP järgi olemasolevaid lagedamaid alasid väljaspool kaitstavaid koosluseid ning joonise järgi jääb maakütte kontuuri asukoht ligikaudu pooles ulatuses EKV-sse. Nii maaküttekontuur, tiik kui ka päikesepark on kavandatud ehitada haritava maa kõlvikule.

Juhani katastriüksus ehitisregistri kohaselt hoonestatud ei ole ja väljakujunenud asustus puudub. Küll aga asus seal ajalooline talukoht, millest on säilinud vundamendid ning põlispuud. Osaliselt on säilinud ka traat- ning kiviaed, mille järgi on võimalik aimata endist talukoha hooviala suurust. Talukoha olemasolu kinnitavad Maa-ameti ajaloolised kaardid.

Planeeringuala jääb osaliselt umbes 4,3 ha ulatuses (75% kogu kinnistu pindalast) ranna EKVsse ja detailplaneeringuga soovitakse teha ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek ligikaudu 210 m kaugusele veepiirist, planeeritava hoonestusala ulatuses. Detailplaneeringu algatamine oli vajalik tulenevalt LKS § 40 lg 4 p-st 2. Detailplaneeringuga muudetakse üldplaneeringut ranna EKV ulatuse osas, mistõttu on detailplaneering planeerimisseaduse (edaspidi *PlanS*) § 142 lg 1 p 3 ja LKS § 40 lg 4 p 2 kohaselt vastuolus üldplaneeringuga ja planeeringut menetletakse kui üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut.

Juhani kinnistu asub osaliselt (ligikaudu 2,26 ha ulatuses) Väinamere hoiualal⁵, mis kuulub Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodusalana ja Väinamere linnualana. Kõrval olevad kinnistud asuvad hoonestusala ulatuses väljaspool hoiuala.

Väinamere hoiuala kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüüpide ning II lisas märgitud liikide elupaikade kaitse, samuti Euroopa Parlamendi ja

⁵ Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 määrus nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“

nõukogu direktiivi 2009/147/EMÜ I lisas nimetatud linnuliikide ja I lisas nimetatata rändlinnuliikide elupaikade kaitse.

Hoiualade kaitsekord tuleneb LKS §-dest 14, 32 ja 33. LKS § 4 lg 3 kohaselt on hoiuala elupaikade ja kasvukohtade kaitseks määratud ala, mille säilimise tagamiseks hinnatakse kavandatavate tegevuste mõju ja keelatakse ala soodsat seisundit kahjustavad tegevused.

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 seisundi⁶. Elupaiga seisund loetakse 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 prognoosisulatusse jäävas tulevikus ja elupaigale tüüpiliste liikide seisund on soodus⁷.

Keskkonnaamet avaldas 2022. a kirjas arvamust⁸ Juhani maaüksustele ehituse planeerimise osas, mainides, et EKV vähendamiseга nõustumine planeeringualal on tõenäoline ning lisas ala kohta kaardimaterjali, kus kaalutav ehitusala oli märgitud sinise viirutusega. Seega on Keskkonnaamet väljendanud 2022. a võimalust EKV vähendamiseks. Keskkonnaameti 2023. aasta kirjas⁹, millega kooskõlastati Juhani maaüksuse DP, on välja toodud, et lähtuvalt ranna ja kalda kaitse eesmärkidest võib Keskkonnaamet keelduda EKV vähendamisest vaatamata asjaolule, et detailplaneering on kooskõlastatud, st EKV vähendamise võimalik ulatus ja asukoht selgitatakse eraldi kaalumise etapis.

Saaremaa Vallavalitsus esitas 05.02.2024 kirjaga nr 5-2/692-1 taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks Juhani DP alusel ning Keskkonnaamet keeldus 14.06.2024 kirjaga nr 6-2/24/12839 EKV vähendamisest tuues välja, et DP tuleb muuta ning hoonestusala planeerida väljapoole Väinamere hoiuala. 02.08.2024 kirjaga nr 5-2/4177-1 esitati uus taotlus Juhani katastriüksuse ranna EKV vähendamiseks, kuid Keskkonnaamet peatas 20.12.2024 kirjaga nr 7-13/24/16470-4 täiendavate andmete esitamiseni EKV vähendamise menetluse. Käesolevat DP-t (versioon 16.12.2024) on muudetud ning hoonestusala on vähendatud ning kavandatud väljaspoole hoiuala. Siiski on DP põhijoonisel näidatud väljaspool hoonestusala, kuid hoiualal ja EKV-s näidatud projekteeritava ehitise asukoht. Projekteeritava ehitise asukohal EKV ulatuse vähendamist ei taotleta, mistõttu ei ole ehitise ehitamine lubatud.

Saaremaa vald leiab, et ranna EKV vähendamine on kooskõlas LKS § 40 lõikega 1 ja ranna kaitse eesmärkidega. Kuigi taotluses ei nimetata vööndi vähendamist takistavaid tegureid (nt ehitamine ulatuslikul alal looduskooslusel, väljakujunenud asustuse puudumine, negatiivse inimõju suurenemine rannal), loetletakse ranna EKV vähendamist toetavaks järgmised asjaolud:

- 1) hoonestusala paikneb veepiirist enam kui 200 m kaugusel väljaspool hoiuala, seega ei mõjutata oluliselt ranna kaitseks seatud eesmärkide täitmist;
- 2) ehitustegevus on kavandatud väljaspool kaitstavaid koosluseid alal, mis on ajalooliselt olnud osa talu õuealast. Olemasolevad kiviaiad ning varemed kinnitavad kunagise talukoha olemasolu;
- 3) tegemist on inimtegevusest juba mõjutatud alaga;
- 4) olemasolev kõrghaljastus ja kadastik säilitatakse maksimaalselt, selle võimaldamiseks on hoonestusala määratud võimalikult suur;
- 5) hoonestus paigutatakse lagedamale alale puude ja põõsaste vahel;

⁶ LKS § 32 lg 2

⁷ LKS § 3 lg 1

⁸ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 22.04.2022 kirjaga nr 6-2/22/5776-2

⁹ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 27.11.2023 kirjaga nr 6-2/23/7923-5

- 6) juurdepääs hoonestusalale kulgeb mööda põllu ja kiviaia serva väljaspool kaitstavat ala ja osaliselt väljaspool ehituskeeluvööndit;
- 7) endise talukoha taastamisega võib pigem kaasneda positiivne mõju poollooduslikele kooslustele taastamise ja hoolduse näol;
- 8) planeeringuala reljeef on mere suunas langev, kavandatava hoonestuse asukohas on maapinna kõrgus ca 2,55...3,15 meetrit;
- 9) arvestades väljakujunenud ehitusjoont ja asustust, taimestikku, kõlviku ja kinnisasjade piire ei ole EKV vähendamine hoonestuse rajamiseks endisele talukohale vastuolus ranna kaitse eesmärkidega ega suurenda oluliselt inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Kavandatav tegevus võimaldab vaba liikumist kallasrajal.

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.

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.

Detailplaneeringuala Väinamere hoiualale jäävas osas on valdavas ulatuses inventeeritud elupaigatüübid rannaniidud (1630*), kadastikud (5130) ja lood (6280*), mis kuuluvad hoiuala ja loodusala kaitse-eesmärkide hulka.

Maaüksuse hoiualal asuv ala on ajalooline karjamaa ning on valdavas ulatuses kaetud nimetatud hoiu- ja loodusala kaitse-eesmärgiks olevate poollooduslike kooslustega. Paikvaatlusel tuvastas Keskkonnaamet, et maaüksusel registreeritud loopealne ja rannaniit on suhteliselt heas seisundis ning taastamiskõlblikud. Kadastik on rohkem kinni kasvanud ning mändidega kaetud ja selle taastamine on keerulisem.

Planeeringu hoonestusala, mille ulatuses EKV vähendamist soovitakse, ei jää Väinamere hoiualale ning paikneb väljaspool kaitstavate elupaigatüüpide levikuala.

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) järgi 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.

Detailplaneeringuga on määratud krundile Pos 1 hoonestusala koos ehitusõigusega. Hoonestusala on planeeritud lähtuvalt looduslikest tingimusest, piirangutest ning kunagisest talukoha asukohast. EKV vähendamist soovitakse vana talukoha ulatuses.

DP kohaselt paigutatakse hooned hoonestusalasse kõrghaljastusega piirneval alal lagedamatele aladele arvestades maksimaalselt olemasoleva haljastusega ning vältides liigseid raieid. DP seletuskirja kohaselt on ehitiste ehitamine lubatud vaid väljaspool EKV-d ning hoonete ehitamine lubatud vaid hoonestusalal.

Maa-ameti üheverstasel kaardilt ning NL kaart¹⁰ 1937-1961 on näha, et Juhani katastriüksusel on varasemalt asunud hoonestusala.

Maa-alale pääseb 21129 Orissaare-Leisi-Mustjala riigimaanteelt mööda kohalikku teed – 4030412 Ranna-Jaani, mis on eratee. Ranna-Jaani teelt viib läbi Ranna-Jaani maaüksuse Juhani maaüksusele pinnastee. Kuna 4030412 Ranna-Jaani tee ei ole avaliku kasutusega ning maaomanikud ei ole selle kasutamisele nõus. Uus juurdepääsutee rajatakse piki Väike-Liiva, Hotelli ja Lambi katastriüksuste lääneserva. Kavandatud tee on planeeritud erateena ning sellele määratakse vastavad servituudid.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisaks oleva teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“¹¹ kohaselt asub Juhani kinnistu väärtuslikul maastikul, kuid ei asu rohevõrgustiku alal. Väärtusliku maastikuna on määratletud alad, millel on ümbritsevast suurem kultuurilisajalooline, esteetiline, looduslik, identiteedi- või puhkeväärtus. Väärtuslike maastike määramine on aluseks kaitse, hoolduse ning teatud juhtudel ka taastamise korraldamisel kohalikul tasandil, samuti üldplaneeringute koostamisel. Väärtuslike maastike piire, sisemist struktuuri (miljööväärtuslikud hoonestusalad, vaatamisväärsused jm) ning maakasutustingimusi täpsustatakse üldplaneeringutega. Kehtiv Leisi valla üldplaneering ei käsitle väärtusliku maastiku mõistet ja seetõttu ei ole sellega seondult ka kitsendavaid tingimusi seatud.

DP on välja toodud, et olemasolev väärtuslik kõrghaljastus, kadastik ning kaitstavad kooslused säilitatakse. Uue haljastuse rajamine on lubatud õuealale, seejuures arvestatakse ümbritseva taimestikuga ja eelistatakse kohalikke taimeliike.

DP elluviimisel kahjustatakse rannal olevaid looduskooslusi ning looduslikud kooslused hävivad hoonestusala ning EKVsse kavandatavate rajatiste alla jääval maal. Samas Keskkonnaamet arvestab asjaolu, et hoonestusala on määratud väljapoole hoiuala lagedamale alale, kus ei asu kaitstavaid taime- ega linnuliike ning elupaigatüüpe ja kus varasemalt on asunud hooned.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine. EKV kaalumisel arvestatakse igasugust kahjulikku mõju, mis kaasneb inimtegevusega rannal ja kaldal. Inimmõju kahjulikkus ilmneb rannal asuva taimkatte hävitamise või muutmisena, rannale püsivat mõju tekitava ehitamisena, teiste liikide elupaikade hõivamisena, pinna- ja põhjavee võimaliku reostuse tekitamisena jm. Valdavalt kaasneb inimtegevuse laienemisega looduskeskkonnale negatiivne mõju ning mõju on ajas kasvav ning kumuleeruv.

Maaüksus on ehtisregistri andmetel hoonestamata. Planeeringulahenduse järgi rajatakse lisaks hoonestusele juurdepääsutee, puurkaev, omapuhasti ja imbväljak, vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektriliitumine ja maaküttekontuur, mille tõttu tekib alale täiendav inimkoormus. Ühest majapidamisest lähtuv koormus poleks olulise mõjuga, kuid juba hoonestatud naaberkatastriüksustele lisanduv inimmõju on rannale ja veekeskkonnale kogumina suurema negatiivse mõjuga ja ajas järjest suurenev.

Planeeritud hoonete küte on kavandatud maakütte baasil. Keelatud on keskkonda oluliselt saastava raskeõli ja kivisöe kasutamine. Lubatud on kasutada ka alternatiivseid lisakütte seadmeid (päikesepaneelide paigutamine katustele või katusekattena).

¹⁰ NSVL o42 topograafiline kaart 1:25 000 vanem (1937-1961)

¹¹ Kehtestatud riigihalduse ministri 27.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/94

Kavandatava elamu joogivesi on lahendatud individuaalse puurkaevu baasil, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 5 m³/ööpäevas (keskmine ühepere veetarbimine on maksimaalselt 10 m³ kuus, see on 0,3 m³/ööpäevas). Planeeritud hoonete kasutusega tekkiv reovesi juhitakse pärast biopuhasti läbimist pinnasesse immutamise teel, kuid on välja toodud ka alternatiivne reovee kohtkäitluse viis, mille kohaselt paigaldatakse nõuetele vastav reovee kogumismahuti, mida tühjendatakse vastavalt täitumusele purgimisteenuse osutaja poolt.

EKV kaalumisel arvestatakse igasugust kahjulikku mõju, mis kaasneb inimtegevusega rannal ja kaldal. Inimmõju kahjulikkus ilmneb rannal asuva taimkatte hävitamise või muutmisena, rannale püsivat mõju tekitava ehitamisena, teiste liikide elupaikade hõivamisena, pinna- ja põhjavee võimaliku reostuse tekitamisena jm. Valdavalt kaasneb inimtegevuse laienemisega looduskeskkonnale negatiivne mõju ning mõju on ajas kasvav ning kumuleeruv.

DP elluviimine ranna EKV vähendamise tulemusel suurendab inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju, kuna alale tekib täiendav inimkoormus.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Ranna kaitse eesmärk on ranna 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.

Juhani katastriüksus asub Oitme külas Triigi lahe ääres ja on ümbritsetud valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega. Tegemist on hajaasustuse piirkonnaga, kus on vaheldumisi põllu- ja metsamaad ning üksikelamud. Planeeringuala on hoonestamata. Katastriüksusel on ajalooline talukoht, mille hooned on nüüdseks hävinud. Ajalooliselt on seal asunud mitmeid talukohti sarnasel ehitusjoonel (kaugusel veepiirist).

Alal kehtib Leisi Vallavolikogu 19.12.2000 määrusega nr 25 kehtestatud Leisi valla üldplaneering. Üldplaneeringus ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud. Üldplaneeringu seletuskirja pt 13.1 kohaselt on elamuehituse korral soovitatav hoone püstitada kunagise ehituskrundi asukohale ning et rannikutsoonis elamumaale antakse ehitusõigus, kui kinnistu või krunt on vähemalt 5000 m² suur ja krundi laius rannajoonel vähemalt 50 m. Juhani kinnistu vastab üldplaneeringus väljatoodud suurusele ja rannajoone laiusele. Üldplaneeringust lähtuvalt elamuehituses on kindel suund ühepereelamute rajamisele.

Lähimatel hoonestatud maaüksustel - Ranna-Jaani ja Kongimere - paiknevad hooned veepiirist keskmiselt 150 m kaugusel. Need hoonestusalad on olnud olemas juba enne EKV piirangute kehtestamist.

Hoonestusala 1779 m² ulatuses uue ehitusala kavandamine EKVsse vähendab looduskoosluse ulatust ning suurendab inimtegevuse kahjulikku mõju.

Planeeringuala absoluutkõrgus jääb vahemikku 0,14 m – 3,93 m, languga mere suunas, asudes väljaspool korduvalt üleujutatavat ala. Planeeritav hoonestusala jääb veepiirist ligikaudu 210 m kaugusele. Kinnistule on kavandatud juurdepääsutee, mis kulgeb põllu ja kiviaia servas väljaspool kaitstavat ala ning ehituskeeluvööndit.

Eelnevast lähtuvalt on planeeringulahendus kujunenud ruumilise keskkonnaga osaliselt kooskõlas. Planeeringulahendus arvestab piirkonna lähiümbruse kahe katastriüksuse väljakujunenud asustuse kaugusega veepiirist kuid ei arvesta olemasoleva asustusega (detailplaneeringualal hoonestus puudub), kõlvikute ega kinnisaja piiridega (ehitamine on

võimalik väljaspool EKV-d), millega tegevuse kavandamisel tulnuks arvestada. Keskkonnaamet arvestab kaalumisel asjaolu, et planeeringulahendus lähtub piirkonna tänapäevasest asustusstruktuurist, kuivõrd jäävad hoonestatud alad sarnasele kaugusele veepiirist.

Vaba liikumise ja juurdepääsutee tagamine

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

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt on kallasraja laius Läänemerel 10 m. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 7 kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale ning lg 4 kohaselt peab kaldaomanik igaühel lubama kallasrada kasutada.

Lähimad avalikult kasutatavad juurdepääsud kallasrajale on kirde suunas Jõiste rannas Rannikukalda (40302:001:0133) maaüksuselt (ca 5 km kaugusel planeeritavast alast) ning loode suunas ligikaudu 2,5 km asuva Triigi sadama (71401:001:1542) kaudu.

DP-ga ei nähta ette tegevusi või ehitisi, mis võiksid takistada kallasrajal vaba liikumist või kallasrajale juurdepääsu, millest tulenevalt ei piira planeeringulahendus rannal vaba liikumist. Üldjuhul rannal hoonestusalade lisandudes vähenevad võimalused tulevikus kallasrajale juurdepääsuks. Antud DP puhul ei muuda EKV vähendamine rannale juurdepääsetavust, sest seni puudus DP alal rannale juurdepääsutee ning ka uut juurdepääsuteed rannale ei kavandata.

EKV vähendamine planeeritaval alal enam kui 200 m kaugusel veepiirist ei piira ega ka loo avalikku ligipääsu ega liikumist kallasrajal. Olemasolevad jalgrajad ja pinnasteed säilivad.

Planeeringu lahendus ei näe ette kallasraja tõkestamist. Planeeringulahenduse elluviimisel on tagatud rannal vaba liikumine. Kavandatava tegevusega ei avaldu negatiivseid mõjusid ega piiranguid inimeste ja loomade liikumisele veepiiril.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Erik Kosenkranius
peadirektori asetäitja

Kaisa Kaljumäe 5365 6871
kaisa.kaljumae@keskkonnaamet.ee