



Keskkonnaamet  
info@keskkonnaamet.ee

08.09.2023 nr 5-2/323-9

**Taotlus ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Lindmetsa külas Männiku detailplaneeringu alusel**

Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõikele 7 ja looduskaitseaduse § 40 lõikele 4 esitab Saaremaa Vallavalitsus taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Lindmetsa külas Männiku detailplaneeringuga planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses vastavalt Männiku detailplaneeringu lahendusele (Klotoid OÜ töö nr 451122, edaspidi nimetatud *detailplaneering*). Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavolikogu 31.08.2023 otsusega nr 1-3/63.

Planeeringuala asub Saaremaa vallas (endise Torgu valla haldusterritooriumil) Lindmetsa külas ja hõlmab Männiku katastriüksust tunnusega 80701:001:0131 ja juurdepääsutee osas riigiomandis olevat Kuressaare metskond 36 katastriüksust tunnusega 80701:001:0322. Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine olemasoleva elamu ja abihoonete seadustamiseks, ehitusõiguse määramine uue elamu ja abihoonete püstitamiseks, tehnovõrkude seadustamiseks, juurdepääsu ja parkimise lahendamine, servituutide vajaduse määramine, haljastuse ja heakorra tingimuste määramine ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.

Planeeritaval maaüksusel on kavandatud säilitada olemasolevad ebaseaduslikult ehitatud hooned ning püstitada täiendavalt uus elamu ja üks abihooned. Detailplaneeringuga tehakse ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses. Detailplaneeringuga krundi piire ei muudeta. Krundi kasutamise sihtotstarbed on üksikelamumaa ja metsamaa. Krundile on määratud ehitusõigus ühe elamu ja kuni nelja abihoonete ehitamiseks (sh olemasolevad ebaseaduslikud hooned) maksimaalse ehitisealuse pinnaga 400 m<sup>2</sup>. Kuni 20 m<sup>2</sup> suuruseid hooned võib krundi hoonestatavale alale rajada kuni kaks. Elamu lubatud kõrgus on kuni 8 m, kõrvalhoonete kõrgus kuni 7 m. Planeeringualale on juurdepääs Rahuste-Kaunispe teelt mööda olemasolevat teed Kuressaare metskond 36 katastriüksuse kaudu. Olemasolevat teed laiendatakse ja parendatakse ja tee kasutamiseks sõlmitakse servituut. Piirded on lubatud rajada ainult ümber õueala. Krundil olevast kõrghaljastuse (va võsa) pindalast tuleb säilitada vähemalt 80%. Olemasolevad hooned saavad olmevee olemasolevast salvkaevust. Täiendavalt rajatakse puurkaev. Krundil olemasolev omapuhasti koos imbtunneliga on kavandatud säilitada. Krundil on olemasolev elektriliitumine.

Vastavalt Torgu Vallavolikogu 30. jaanuari 2006. a määrusega nr 1-1/2 kehtestatud Torgu valla rannaalade osaldplaneeringule (edaspidi nimetatud *üldplaneering*) planeeringualale juhtotstarvet määratud ei ole, tegemist on maatulundusmaa alaga. Vastavalt Torgu valla

rannaalade arendamise strateegilistele põhimõtetele on maatulundusmaal ehitamiseks eelisarendatavad kohad ajaloolised talukohad. Maatulundusmaa igale katastriüksusele on võimalik ehitada üks ühepereelamu ning selle juurde kuni viis majapidamiseks vajaminevat kõrval- ja abihoonet. Eluhoonete projekteerimisel ei tohi nende omavaheline kaugus maatulundusmaal olla väiksem kui 200 m. Üldplaneeringuga sätestatud ehituskeeluvööndisse jääva taluhoonestuse taastamiseks algses kohas tuleb koostada detailplaneering koos ettepanekuga üldplaneeringu muutmiseks. Lisaks asub planeeringualal üldplaneeringu kaardi alusel Natura loodushoiuala. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 8.2. kohaselt tuleb juhul, kui maatulundusmaal ehitamisõigust taotleval kinnistu kattub osaliselt või täielikult säilitamisele kuuluva loodusväärtuslike maastike ja koosluste võrgustikuga või kaitsemetsaga, koostada detailplaneering ja keskkonnamõtjude hindamine hoonestusele parima asukoha leidmiseks, et kahjustused looduskeskkonnale oleksid minimaalsed. Detailplaneeringuga ja keskkonnamõtjude hindamisel tuleb tagada Natura 2000 alade, pärandkoosluste, vääriselupaikade, kaitsemetsade ja märgalade kasutustingimuste, kohustuste ja kaitsekorralduskavadega arvestamine. Keskkonnamemorandumi alusel ja kooskõlastatult keskkonnateenistusega võib keskkonnamõtju hindamise nõudest loobuda, asendades selle detailplaneeringuga kehtestatud keskkonnakaitse tingimustega. Tulenevalt püstitatavate hoonete asukohast ja kasutamise otstarbest on detailplaneering kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Kuna planeeritav hoonestus asub ranna ehituskeeluvööndis, tuleb vähendada ranna ehituskeeluvööndit, mistõttu tehakse Männiku detailplaneeringuga ettepanek muuta üldplaneeringut ranna ehituskeeluvööndi ulatuse osas.

Tegemist on ajaloolise talukohaga, kuhu ehitamine on tavapäraselt lubatud, ja lähim elamu asub planeeritud hoonestusala piirist ca 220 m kaugusel, seega planeeritav tegevus on kooskõlas üldplaneeringu põhimõtetega. Juurdepääs planeeringualale kulgeb riigile kuuluva Kuressaare metskond 36 katastriüksuse kaudu.

Keskkonnaamet on 13.04.2023 kirjaga nr 6-2/23/5465-2 kooskõlastas detailplaneeringu tingimusel, et kirjas toodud märkuste alusel täiendatakse planeeringu seletuskirja ja joonist. Detailplaneeringut on Keskkonnaameti märkuste alusel täiendatud.

Looduskaitseeaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 40 lõike 1 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit 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.

Saaremaa vald leiab, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamist toetavad järgmised asjaolud:

1. planeeritaval alal on olnud ajalooline talukoht;
2. alale on olemas juurdepääs;
3. planeeritava tegevusega ei takistata kallasrajal liikumist;
4. kogu Männiku katastriüksus asub ranna ehituskeeluvööndis, mistõttu ranna ehituskeeluvööndist väljaspoole ehitamine pole võimalik;
5. ajalooliselt on planeeringuala piirkond olnud suhteliselt tihedalt asustatud, suur osa taludest paiknes ranna läheduses piki rannajoont. Ca 220 m kaugusel asub olemasolev elamu ranna ehituskeeluvööndis merest ca 110 m kaugusel;
6. planeeringuala hoonestusala absoluutkõrgus jääb vahemikku 2,4-5 m, languga mere poole. Hoonestatav ala ei jää üleujutatavale alale;
7. tegemist on inimtegevusest mõjutatud alaga;
8. ehitustegevus on kavandatud kaitstavatest aladest kaugemale kui 200 m.

Kokkuvõttes leiab Saaremaa vald, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja seega üldplaneeringu muutmine ranna ehituskeeluvööndi osas on põhjendatud.

Eeltoodust tulenevalt palume Keskkonnaameti nõusolekut Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Lindmetsa külas Männiku detailplaneeringu alusel planeeritava hoonestusala ja juurdepääsutee ulatuses.

Detailplaneeringuga seotud materjalid on kättesaadavad valla kodulehel aadressil <https://gis.saaremaavald.ee/failid/DP/DP-22-029/>.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Lisa: Detailplaneering „DD100\_Saaremaa\_Lindmetsa\_Männiku\_DP\_15.08.2023“

Piret Paiste, 452 5093

piret.paiste@saaremaavald.ee