

ASUTUSESISESEKS KASUTAMISEKS

Märge tehtud: 07.08.2024

Juurdepääsupiirang kehtib kuni: 06.08.2029

Alus: AvTS § 35 lg 1 p 8

Teabevaldaja: Keskkonnaamet

Kätlin Kallas
Saaremaa Vallavalitsus
vald@saaremaavald.ee

Teie 09.05.2024 nr 5-2/2727-1

Meie 07.08.2024 nr 7-13/24/10002-4

Ranna ehituskeeluvööndi vähendamisest keeldumine Saaremaa vallas Pahapilli külas Ranniku detailplaneeringu alusel

Austatud Kätlin Kallas

Saaremaa Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõikele 7 ja looduskaitseaduse § 40 lõikele 4 taotluse¹ ranna ehituskeeluvööndi (edaspidi ka *EKV*) vähendamiseks Saare maakonnas Saaremaa vallas Pahapilli külas asuval Ranniku kinnistul² vastavalt Ranniku kinnistu detailplaneeringule³ (edaspidi ka *DP*).

Ranniku detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine elamu / suvila ja abihoonete püstitamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusalade ja juurdepääsutee ulatuses. *EKV* vähendamist taotletakse Ranniku kinnistul (katastritunnus 48301:006:0456) detailplaneeringu (versioon 03.04.2024) põhijoonisel JN100 „Põhijoonis tehnovõrkudega“ (edaspidi *põhijoonis*) hoonestusala nr 1 ulatuses elamu/suvila koos abihoonetega ja juurdepääsutee rajamiseks ning hoonestusala nr 2 ulatuses ajaloolise pukktuuliku taastamiseks (hoonestusalade pindala kokku 4032 m²). Hoonestusala nr 1 jääb *EKV*-sse ligikaudu 80 m kuni 170 m kaugusele rannajoonest ning hoonestusala nr 2 paikneb veepiirist ca 45 m kaugusel endise pukktuuliku asukohas loodusliku rohumaa kõlviku servas.

Keskkonnaamet tutvus *EKV* vähendamise taotlusega ning taotluse aluseks oleva detailplaneeringuga. *EKV* vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna ja kalda kaitse eesmärgid ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Keskkonnaamet annab seisukoha *EKV* vähendamisele iga eelnimetatud asjaolu kaaludes.

Otsus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta

Lähtudes vastuvõetud *DP*-st, *LKS* §-s 40 sätestatust, järgnevates punktides esitatud asjaoludest ja selgitustest, on Keskkonnaamet seisukohal, et detailplaneeringuga kavandatud tegevus ei järgi ranna kaitse eesmärgid, kuna detailplaneeringu realiseerimisel: 1) hävivad *EKV*-s asuvad looduskooslused ehitiste (hooned, teed, parkla, tehnorajatised) alusel alal ning kooslust muudetakse tekkiva õueala ulatuses, 2) suureneb inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju ranna-alale, 3) alal

¹ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 09.05.2024 nr 7-13/24/10002

² Katastritunnus 48301:006:0456, maatulundusmaa 100%, pindala 35 371 m²

³ Kompro OÜ töö nr T – 2507 „Saaremaa vald Pahapilli küla Ranniku detailplaneering“, vastu võetud Saaremaa Vallavolikogu 25.04.2024 otsusega nr 1-3/48

puuduvad õiguslikul alusel rajatud juurdepääsutee ja tehnosüsteemid 4) hoonestuse tõttu väheneb rohevõrgustiku terviklikkus ja sidusus.

Keskkonnaametile ei ole esitatud tõendatud andmeid, et DP alal oleks kunagi asunud pukktuulik. Kunagise tuuliku kohta puuduvad andmed Maa-ameti nii ajalooliste kaartide kui ka kohapärimuse kaardirakendusel. Lisaks tõendamata ajalooliselt kunagi alal asunud väikesepindalalise pukktuuliku taastamisele kavandatakse olemasoleva küla laiendamisena ulatuslikku hoonestust ja taristut, mistõttu selle rajamisega kaasneb õueala laienemine olulisel määral ehituskeeluvööndis paikneva rannaala (sh metsamaa) arvelt ning see tegevus ei ole ranna kaitse eesmärkidega kooskõlas.

Eelnevast tulenevalt ei pea Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamist Ranniku detailplaneeringu alusel põhjendatuks ega anna nõusolekut Saare maakonnas Saaremaa vallas Pahapilli külas Ranniku kinnistul (katastritunnus 48301:006:0456) Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

1. Õiguslikud asjaolud

Planeeringuala asub Läänemere rannal ja jääb terves 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.

Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Planeeringuala asub ühtlasi ranna piiranguvööndis (LKS § 37 lg 1 p 1 kohaselt 200 m), piiranguvöönd kattub EKV-ga. Ranna piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine (LKS § 37 lg 2).

LKS § 35 lg 4 kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogu ranna EKV üleujutatavast alast ja EKV laiusest. Mustjala valla külade üldplaneering ei määra korduva üleujutusega ala piiri ning sellest tulenevalt kaalus Keskkonnaamet ranna ehituskeeluvööndi vähendamist kogu rannikuala ulatuses üldplaneeringu kaardil näidatud EKV piirini. KeA andis oma 01.10.2010 kirjaga nr HLS 6-5/2010/13081-3 nõusoleku EKV vähendamiseks, seega kõnealuses piirkonnas Ranniku kinnistul on kehtiv EKV ulatus 200 m rannajoonest.

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

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 üleujutatud, siis on kallasrajaks 2 m laiune kaldariba veeseisu piirjoonest.

LKS § 40 lõike 1 kohaselt võib ranna EKV suurendada või vähendada, arvestades ranna kaitse eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. 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. LKS § 40 lõike 3 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit 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 Pahapilli külas asuvat Ranniku kinnistut. Ranniku kinnistu pindala on 35 371 m², millest 20 034 m² on loodusliku rohumaa, 3 332 m² metsamaa ja 12 005 m² muu maa kõlvik. DP-ga on hõlmatud kinnistu tervikuna.

Planeeringuala piirneb põhjast Läänemere, läänest ja lõunast Pahapilli-Ranna (katastritunnus 48301:006:0519), kagust Tänava (katastritunnus 48301:006:0208) ning idast Randla (katastritunnus 48301:006:0188) ja Merevaike (katastritunnus 48301:006:0207) kinnistuga.

Saaremaa Vallavolikogu algatas oma 25.05.2023 aasta otsusega nr 1-3/48 Saaremaa vallas Pahapilli külas asuva Ranniku kinnistu detailplaneeringu, jättis algatamata keskkonnamõjude strateegilise hindamise, kuna eelhinnangu kohaselt ei kaasne DP elluviimisega olulist negatiivset keskkonnamõju ning kinnitas detailplaneeringu lähteseisukohad.

Detailplaneeringu eesmärgiks on ehitusõiguse määramine hoonestusalal nr 1 (pindala 3922 m²) elamu (1 tk) ja abihoonete (3 tk) ning lisaks alla 20 m² pindalaga hoonete (2 tk) püstitamiseks, hoonestusalal nr 2 (pindala 25 m²) pukktuuliku taastamiseks ning selleks ranna ehituskeeluvööndi vähendamine hoonestusalade ja kinnistusisese juurdepääsutee ulatuses.

Ehitisregistri andmetel paiknevad planeeritaval maaüksusel maakelder (EHR kood 121278121, kasutuselevõtu aasta 1929), „ajalooline ehitis“ (EHR kood 121278117, kasutuselevõtu aasta 1941) ja pukktuulik (EHR kood 121278150, kasutuselevõtu aasta 1925). Keskkonnaameti andmetel ei ole DP alal kunagi asunud pukktuulikut, kunagise tuuliku kohta puuduvad andmed nii Maa-ameti ajalooliste kaartide kui ka kohapärimuse kaardirakendustel. Lähipiirkonna teiste tuulikute kohta on ajaloolised kaardiandmed olemas. Siiski on kohalik omavalitsus tuuliku vundamendi kandnud ehitisregistrisse 06.03.2019 staatusega „olemas“, kuigi tõendatud andmeid tuuliku kunagise olemasolu ja mõõtmete kohta puuduvad. Keskkonnaamet andis 03.02.2020 kirjas nr 7- 9/20/1082-2 seisukoha, et taastamine on ehitusseadustiku § 4 lg 3 p 6 tähenduses lubatav kui tuulik taastatakse esialgsel kujul algsete mõõtmete, välimuse ja sisemise tehnilise lahendusega. Lisaks on 06.03.2019 ehitisregistrisse kantud ehitisena „ajalooline ehitis“ kinnistu põhjaosas paiknev betoonist sõjaaegne kuulipilduja dzott (EHR kood 121278117, kasutuselevõtu aasta 1941). Kohalik omavalitsus on ehitis kasutusotstarvet muutnud 25.02.24 ja määranud selleks suvila. **Kohaliku omavalitsuse ehitisregistri kanded on eksitavad ja ebaõiged nii NL aegse dzoti kasutusotstarbe kui ka tuuliku kunagise ja praeguse olemasolu osas. Dzoti osas ehitustegevust ei kavandata.**

Ranniku katastriüksuseni pääseb avalikult Vareseeranna teelt (ETAK ID 4830102), sealt edasi Panga-Varese (ETAK ID 4830100) erateelt Uuela, Tänava ja Pahapilli-Ranna katastriüksuste kaudu. Juurdepääsuks hoonestusalale rajatakse uus teelõik Panga-Varese erateelt läbi Tänava katastriüksuse.

Planeeringuga määratakse katastriüksuse ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused elamute ja kõrvalhoonete rajamiseks, liikluskorralduse põhimõtted, tehnovõrkude, trasside ja tehnorajatiste asukohad, haljastuse põhimõtted ja ulatus, seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevate kitsenduste ja servituutide ulatus jms ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Krundi pos nr 1 kasutamise sihtotstarbeks määratakse väikeelamumaa ja haljasmaa. Juurdepääsutee rajamiseks külateelt moodustatakse krunt pos 2 Tänava katastriüksusele (katastritunnus 48301:006:0208), mille kasutamise sihtotstarbeks määratakse tee ja tänava maa. Kuigi krundile pos 2 käesoleva planeeringuga ehitusõigust ei määrata, soovitakse seal vastuoluliselt siiski ehitada juurdepääsutee. Krundi pos 2 alusel ei moodustata eraldi katastriüksust.

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind on 425 m². Ehitusaluse alana ei arvestata tehnosüsteemide ega rajatiste (tee, parkla, maaküttekontuur jm) alust maad. Veevarustus on planeeritud puurkaevu rajamisega. Reoveekäitluse lahendamiseks on planeeritud reovee kogumismahuti paigaldamine.

Samuti on lubatud septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine pesuvetele, kui WC veed suunatakse eraldi kogumismahutisse, ja bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine.

Ranniku kinnistu elektrivarustus on planeeritud olemasoleva Varese (Orissaare) alajaama F2 0,4 kV fiidril (Tänava kinnistul paikneva LK48423 kõrvale planeeritavast JK-st) 0,4 kV maakaabelliinina. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud rajada kinnistute piirile 0,4 kV liitumiskilp. Täiendavaks elektrivarustuseks on lubatud rajada elamu tarbeks kuni 15 kW maapealne päikesepark ja /või päikesepaneelid hoonete katustele.

Alal kehtib Mustjala Vallavolikogu 29. aprilli 2011. a otsusega nr 14 kehtestatud Mustjala valla külade üldplaneering. Üldplaneeringus ei ole planeeringualale juhtotstarvet määratud, tegemist on maatulundusalaga. Üldplaneeringu seletuskirja ptk 2.1.7 kohaselt võib maatulundusala vaadelda kui senist kasutamistarvet säilitavat ala. Ehitamise aluseks nendel aladel on projekteerimistingimused, kui üldplaneering ei sätesta teisiti. Lähtuvalt eeltoodust on käesolev detailplaneering kehtivat Mustjala valla külade üldplaneeringut muutev.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+⁴ lisas oleva teemaplaneeringu „Ruumilised väärtused“ kohaselt asub Ranniku kinnistu rohevõrgustiku alal.

Ranniku kinnistu paikneb kogu katastriüksuse ulatuses ranna EKV-s ning EKV ulatust soovitakse vähendada 4 032 m² ala ulatuses.

Ranniku katastriüksuse omanik on omandanud katastriüksuse 10.07.2019 sõlmitud notarilepingu alusel. Notarileping sisaldas teavet, et katastriüksus jääb kogu kinnistu ulatuses mereranna ehituskeeluvööndisse ning ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Ostja kinnitas, et tema on teadlik lepingu eseme suhtes kehtivatest lepingus nimetatud seadusjärgsetest kitsendustest, nende sisust ning mõjust lepingu eseme kasutamisel.

Nii rannal ja kaldal kinnisvara omavad maaomanikud kui omavalitsused peavad oma ruumiotsuste tegemisel lähtuma esmalt üldreeglit, 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.

Saaremaa Vallavalitsus leiab, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on kooskõlas LKS § 40 lõikega 1 ja ranna kaitse eesmärkidega. Taotluses ei ole selgitatud, kuidas on jõutud järeldusele, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on kooskõlas LKS § 40 lõikega 1 ja ranna kaitse eesmärkidega. Saaremaa Vallavalitsuse ning DP seisukohalt on tegemist olemasoleva küla laiendamisega, kuid pole põhjendatud vajadust, miks küla peaks laiendama ehituskeeluvööndis, kus uute hoonete ja rajatiste ehitamine on keelatud.

Kohalik omavalitsus põhjendas EKV vähendamist järgmiste asjaoludega:

1. Planeeritaval alal on maakelder ja olnud ajalooliselt pukktuulik.
2. Tegemist on inimtegevusest juba mõjutatud alaga.
3. Juurdepääs hoonestusalale on kinnistu kagunurgast olemasolevalt külateelt.
4. Planeering järgib väljakujunenud ehitusjoont hoonestuse osas ja asustumustrit.
5. Tegevusega säilitatakse looduslikud kooslused maksimaalselt ning tagatakse vaba liikumine kallasrajal.
6. Planeeritaval maa-alal ei asu kaitstavaid elupaigatüüpe ega kaitsealasid.
7. Ehitustegevus on kavandatud väljaspool kaitstavate liikide leiuala.

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

8. Planeeringuala reljeef on mere suunas langev, kavandatava hoonestuse asukohas on maapinna kõrgus ca 3,91...5,16 meetrit. Tegemist ei ole üleujutatava alaga.

Keskkonnaamet annab seisukoha nimetatud põhjendustele alljärgnevas kaalutluses ja EKV vähendamise kaalutlusotsus tehakse ranna kaitse eesmärkidest lähtuvalt ja DP põhijoonisel (12.02.2024) kavandatud ehitustegevuse ning kujutatud EKV vähendamise ettepaneku ulatuses.

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 keskkonnaingimused, nt veerežiim.

Detailplaneeringualal kaitstavad loodusobjektid LKS § 4 lg 1 tähenduses puuduvad. Planeeringualale jäävad II kaitsekategooria liigi *peidetud* ja III kaitsekategooria *peidetud* elupaigad. Kaitsealuste liikide leiuukoht 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 looduskaitsealuseks väärtuslikum, kui seal esineb mitmeid kaitsealuseid liike, kuid EKV vähendamise otsustamisel ei ole kaitsealuste liikide esinemine iseseisvaks kriteeriumiks või otsustamisealuseks. 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, kuid looduslikkuse säilitamine ei ole võimalik koos inim- ja ehitustegevusega. 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 niitmise, rajatiste rajamisel niiskusrežiimi muutuse tõttu või näiteks tallamiskoormus suureneb.

Ehitamisega kaasneb taimestiku hävimine ehitiste alusel alal ja õuema kujunemine. Ehitamise võimaldamisel on suur tõenäosus õueala laienemiseks metsamaa, st looduskoosluste arvelt, mistõttu väheneb ranna- ja kaldaalade traditsiooniline elurikkus. Ehituskeeluvööndi vähendamist soovitakse metsamaa ning loodusliku rohumaa kõlvikul. DP-s on kirjeldatud, et hoonestusala sisse jääb liigniiske pinnasega metsaala, mis säilitatakse, kuid EKV võimaliku vähendamise järgselt pole võimalik ette näha, millises ulatuses metsaala säilitatakse. Lisaks on DP on küll välja toodud, et metsale omase välisilme tuleb säilitada, kuid maha on lubatud võtta otseselt ehitatavate hoonete (hoone välisperimeetrist kuni 10 m kaugusele) ja rajatavate teede ning parkimiskohtade alla jäävaid puid, mistõttu hävineb ranna-ala metsakooslus.

Ranna- ja kaldaalad on ökoloogilises mõttes ökotoniid – piirialad, kus kohtuvad erinevad keskkonnad. Sellised alad on eriti olulised elurikkuse seisukohast, kuna piiratud alal märkimisväärselt muutuvad keskkonnatingimused loovad sobiva elupaiga väga erinevatele liikidele. Ranna- ja kaldaalade eripärane keskkond on koduks paljudele spetsiifilistele liikidele, mida muudes elupaikades ei pruugi leida. 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 võimaliku mõjuga neile. Ehitamise ja hoonestuse tihendamise tulemusena hävivad EKV-s looduskooslused ning väheneb ranna- ja kaldaalade senine elurikkus.

Saare maakonnaplaneeringu 2030+ lisas oleva teemaplaneeringu „Ruumilised väärtused“ kohaselt asub Ranniku kinnistu rohevõrgustiku alal.

Roheline võrgustik aitab hoida elurikkust ja keskkonna stabiilsust. Rohelise võrgustiku toimimise kõige olulisem meede on võrgustiku terviklikkuse ning sidususe tagamine. Ehitustingimuste määramisel tuleb säilitada looduslike alade sidusus, vajadusel kavandada rohealade hõivamist leevendavad või kompenseerivad meetmed. Teemaplaneeringus on toodud põhimõtte, et rannaaladele ehitamise lubamisel on peamiseks argumendiks seal asunud ajalooline asustus. Siiski ei ole üldplaneeringuga kavandatud ajalooliste talukohtade taastamist EKV arvelt, sest selleks ei ole taotletud üldplaneeringu kohast EKV vähendamist.

Hoonestus on kavandatud rohevõrgustiku alale, mille säilitamine ei ole vaid kohaliku omavalitsuse, vaid Riigikohtu 28.09.2023 lahendi alusel (kohtuasi 3-21-979) ka riigi pädevate asutuste vastutusalas. Riigikohus andis seisukoha, et rohevõrgustikku võib ebasoodsalt mõjutada vaid ülekaaluka huvi korral, kuid omandipõhiõigus või ettevõtlusvabadus ei saa olla igal juhul olulisem rohevõrgustiku eesmärkidest. Keskkonnaoht on keskkonnaseadustiku üldosa seaduse (KeÜS) § 5 kohaselt olulise keskkonnahäiringu tekkimise piisav tõenäosus. Keskkonnahäiring on sama seaduse § 3 lg 1 esimese lause järgi inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale, sealhulgas keskkonna kaudu toimiv mõju inimese tervisele, heaolule või varale või kultuuripärandile. Rohevõrgustiku säilimise, toimimise, terviklikkuse või sidususe oluline kahjustamine on oluline keskkonnahäiring. Konkreetne oht säärase tagajärje tekkimiseks on keskkonnaoht KeÜS § 10 mõttes.

Nii üldplaneeringu kui teemaplaneeringu kohaselt moodustub rohelise võrgustiku mere rand piiranguvööndi ulatuses – üldjuhul 200 m, millele üleujutatavatel randadel lisandub üleujutatava ala laius. Arvestades maakonna saarelisust on mere rand üks tähtsamaid koridore võrgustiku sidususe ja territoriaalse terviklikkuse tagamiseks. Mere rannal ning jõgede ja ojade kaldal toimub ehituskeeluvööndi vähendamine eelistatult üldplaneeringu alusel. Olulisim argument ehituskeeluvööndi vähendamisel on olemasolev või ajalooline asustus. Viimaseid on võimalik arvestada vaid juhul, kui puudub vastuolu ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja saadakse nõusolek EKV vähendamiseks.

Ajalooliselt ei ole Ranniku kinnistul asunud eluhooneid ning antud DP-ga soovitakse EKV vähendamist uue elamu ning abihoonete ehitamise ja õueala ulatuses, mis on vastuolus LKS § 38 lõikega 3, mille kohaselt on ranna EKV-s uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Lähtuvalt eeltoodust leiab Keskkonnaamet, et kavandatav tegevus on vastuolus rannikukoosluste säilitamise põhimõttega, kuna ehitustegevus on kavandatud rannakooslustele ja nii looduskoosluse kui ka rohevõrgustiku pindala vähenevad.

3.2. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Planeeringualal asuvad ehtisregistri andmetel säilinud maakelder, pukktuuliku vundament (ehitis on ehr-i kantud tõendamata alusel) ning betoonist sõjaaegne kuulipilduja dzott, mis säilitatakse olemasolevalt.

DP elluviimisel on hoonestusalale lubatud rajada elamu koos kolme abihoonega ning lisaks kaks alla 20 m² pindalaga hoonet, mille tõttu tekib alale inimkoormus, mille mõju kujuneks rannale ehitiste suurema arvu, pindala ja ulatuse tõttu oluliselt suuremaks. Ühest majapidamisest lähtuv koormus poleks olulise mõjuga, kuid juba hoonestatud naaberkatastriüksustele lisanduv inimõõju on rannale ja veekeskkonnale kogumina suure negatiivse mõjuga ja ajas järjest suurenev.

Kavandatava elamu joogivesi on lahendatud individuaalse puurkaevu baasil, millest võetakse vett ühe kinnistu tarbeks alla 10 m³/ööpäevas. Reoveekäitluse lahendamiseks on planeeritud reovee

kogumismahuti paigaldamine. Samuti on lubatud septikust ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine pesuvetele, kui WC veed suunatakse eraldi kogumismahutisse, ja bioloogilisest reoveepuhastist ja imbsüsteemist koosneva omapuhasti rajamine.

Õuealadel suureneb transpordist põhjustatud koormus (kloriidide ja raskemetallide suurenenud sisaldused pinnases kuni 30 m kaugusel sõiduteedest), suureneb kanaliseerimata alade mõju põhjaveele. Ühiskanalisatsiooniga ühendamata majapidamiste tekitatud hajukoormus pärineb kanalisatsiooniga ühendamata aladel olmereovee kogumise või töötlemisega seotud rajatistest. Negatiivne inimõju seisneb ehitustegevusega kaasnevas looduskoosluste levikuala vähenemises (ülevaade eespool) kui ehitustegevuse järel ala kasutustegevusest. Ehitustegevusega seoses, mis otseselt hävitab osa looduslikust ökosüsteemist, ohustab rannaalade kooslusi ka ehitusalade ümbruses toimuv maakasutuse muutus. Ala kasutuselevõtul hoonestusalana muudetakse hooneid ümbritsevad alad tihti õuealadeks/muruplatsideks, kus tiheda niitmise ning muude võimalike mõjude tõttu (nt olmekemikaalid, hajaasustuses reoveepuhastitest tulenev võimalik reostus, looduskoolustele mitteomaste seemnete külvamine murualaks, taime- ja putukamürkide kasutamine, transpordivahenditest tulev saaste (õlid, kütusejäätid) jms) hävib rannaaladele iseloomulik elustik, halveneb veekeskonna seisund ja põhjavee seisund (eriti nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega aladel).

Keskkonnaametil tuleb arvestada ka naaberkatastriüksuste omanike võimalikku hoonestamise soovi tulevikus samadel alustel, mis põhjustaks ulatusliku ehitusala laienemist rannal. Ranna- aladele hoonestatud kinnistutega koos kujunev inimõju on tulevikus pigem järjest suurenev ja laienev. Seetõttu on oluline vältida ehitustegevust EKV-s.

EKV kaalumisel arvestatakse igasugust kahjulikku mõju, mis kaasneb inimtegevusega rannal ja kaldal. Inimõju 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.

3.3. 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.

Antud piirkond on ajalooliselt olnud kaluriküla. Lähiumbruses asuvad põhiliselt üksikelamud, põllu- ning metsamaad ja Läänemeri. Planeeritavast alast ligikaudu 130 m kaugusel paikneb Varese sadama territoorium.

Ranniku kinnistust lääne poole jäävatel kinnistutel hoonestusalad puuduvad. Ida poole jäävatel Randla (katastritunnus 48301:006:0188), Tånava (katastritunnus 48301:006:0208) ning Merevaike (katastritunnus 48301:006:0207) kinnistutel jäävad hooned merest ligikaudu 153 ja 188 m kaugusele ning hooned jäävad ehituskeeluvööndisse. Maa-ameti ajalooliste kaartidelt ning aerofotolt on tuvastatav, et Randla, Tånava ning Merevaike kinnistutel on juba ajalooliselt asunud vanad taluhooned, kuid Ranniku kinnistul ei ole ajalooliselt asunud talule omaseid elamuhooneid. Ükski Maa-ameti ajalooline kaart ei näita, et Ranniku katastriüksusel oleks asunud kunagi tuulik. Tuulikute kunagine asukoht on näidatud⁵ aga nii praegusel Laane katastriüksusel (katastritunnus 48301:006:0356) kui ka Endu katastriüksusel (katastritunnus 71401:001:3142).

Ranniku katastriüksuseni pääseb avalikult Varese ranna teelt (ETAK ID 4830102) edasi Panga-

⁵ Maa-ameti ajaloolised kaardid: 1903 (Üheverstane kaart 1:42 000), 1938 (NSVL O-42 topokaart 1:100 000 vanem), 1943 (NSVL O-42 topokaart 1:50 000 vanem)

Varese (ETAK ID 4830100) erateelt Uuela, Tänav ja Pahapilli-Ranna katastriüksuste kaudu. Juurdepääsuks hoonestusalale plaanitakse rajada uus teelõik (määratakse servituut) Panga-Varese erateelt läbi Tänav katastriüksuse. Hetkel Ranniku katastriüksuseni juurdepääsuks ja eratee kasutamiseks servituut puudub ja seetõttu juurdepääsuvõimalus DP alale ei ole tagatud. DP kohaselt parkimine lahendatakse krundisisesele. Juurdepääsuks DP hoonestusalale Pos 2 on näidatud tee, mida tegelikkuses pole (sõidurada on maapinnal tekitatud). Pos 2 alal hoone ehitamiseks ja kasutamiseks on samuti vajalik rajada tee, kuid selleks EKV vähendamist ei taotleta. Kõik planeeritaval alal olevad kiviaiad säilitatakse ja taastatakse ning uusi piirdeid on võimalik rajada vaid ümber elamu õueala.

Planeeringuala on võrdlemisi tasane ja lauge, langusega mere suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad planeeringualal vahemikku 0 m (mere tase) kuni 7,5 m. Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel on planeeringuala läänepoolisel alal tõenäosus üleujutuseks üks kord 50 aasta jooksul, kui mereveetase tõuseb 1,60 m-ni. Planeeringuala hoonestusala absoluutkõrgus on ligikaudu 4 m. Hoonestatav ala ei jää üleujutatavale alale.

EKV vähendamise kaalumisel tuleb Keskkonnaametil arvestada väljakujunenud asustust, aga ka EKV eesmärki suunata ehitustegevus veekogude äärest eemale. Ranniku katastriüksusel asuvad küll maakelder, väidetava pukktuuliku varemed (ehitis on ehr-i kantud tõendamata alusel) ning dzott, kuid DP-s kavandatud hoonestust pole alal varem asunud ning tegemist on siiski uue hoonestuse rajamisega.

Keskkonnaameti hinnangul kohaliku omavalitsuse selgitus, et planeeritaval alal on maakelder ja ajalooliselt paiknenud pukktuulik, ei põhjenda EKV vähendamise vajadust. Piirkonnas ei ole välja kujunenud ehitusjoont ja DP alal puudub olemasolev asustus. Rannal asuvate looduskoosluse ja metsamaa säilitamiseks ning negatiivsete inimõjude piiramiseks on vajalik piirata EKV ulatuses ehitamist, et asustus oleks võimalikult hajus. Taotletud EKV vähendamisel koonduksid hoonestatud alad rannal ülemäära tihedalt ning ei ole võimalik tagada ranna kaitse eesmärkide täitmist.

Eelnevast lähtuvalt on planeeringlahendus kujunenud ruumilise keskkonnaga vaid osaliselt kooskõlas (puudub üleujutusohu). Hoonestusala ei paikne küll üleujutataval alal, kuid planeeringuala on kaetud rannikule omaste looduslikult kujunenud kooslustega. Inimõju on alal olnud minimaalne ning ajalooliste kaartide kohaselt ei ole alal asunud elamiseks mõeldud hoonestust. Sellisele maastikule ehitades on tegevus ranna kaitse eesmärkidega vastuolus, vajalik on nii teede, hoonete kui tehnosüsteemide ehitamine, kuid see kahjustab rannikule omaseid koosluseid. Ehitamine EKV-sse eeldab planeeringualale jääva metsamaa kõlviku raadamist ja selle muutmist õuemaaks. DP alale juurdepääsuvõimalus ei ole tagatud, sest puudub seatud servituut.

3.4 Vaba liikumise ja juurdepääsutee tagamine

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

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 2 kohaselt on kallasraja laius Läänemeres 10 m. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 7 kohaselt peab kohaliku omavalitsuse üksus planeeringutega tagama avaliku juurdepääsu kallasrajale ning lõike 4 kohaselt peab kaldaomanik igapäev lubama kallasrada kasutada. EKV eesmärk on tagada veekogude kalda- ja rannaala ulatuses vaba juurdepääsu tagamine avalikkusele aga ka elustikule üldisemalt.

Planeeringu lahendus ei näe küll ette kallasraja sulgemist, kuid ehituskeeluvööndi vähendamist soovitakse planeeritaval alal ligikaudu 45 m-ni veepiirist (Pos 2).

EKV üks eesmärki on avaliku või avalikult kasutatava veekogu kasutamise võimaluse tagamine avalikkusele. EKV arvelt ehitamine võib viia arenguni, kus kallasrada ei ole avalikult kasutatav.

Näiteks elamu ja sellega kaasnev majapidamine võib moodustada õuema kuni veekogu veepiirini ning sellisel juhul ei ole kaldalähedasel alal EKV vähendamisel täidetud ranna ja kalda kaitse eesmärk võimaldada kõigil avalikult kasutatava veekogu kasutamine. Kallasraja võib sulgeda ülekaaluka erahuvi korral sellise õiguslikul alusel püstitatud ehitise vahetus läheduses, mille ehitamisele vastavalt looduskaitseadusele ei laiene ehituskeeld ehituskeeluvööndis või mille ehitamiseks on ehituskeeluvööndit õiguspäraselt vähendatud (keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 39 lg 2).

Ranniku maaüksuse rannikul on küll kaardilt tuvastatav pinnastee, kuid olemasolevat juurdepääsu kallasrajale ei ole. Uusi piirdeid on lubatud rajada vaid õueala piiramiseks. Õuema ulatuse laienemine ei ole piiratud, seetõttu ei ole piiratud ka piirdeaiaga ümbritsetud maa-ala ulatus. Planeering ei taga aga avalikku juurdepääsu kallasrajale. Hoonestuse ehitamisel on võimalik piirdeiaia rajamine piiramatult laieneva õuema ulatuses ja tagatud ei ole juurdepääs kallasrajale.

Eeltoodust tulenevalt ei ole EKV vähendamisel tagatud tulevikus rannal vaba liikumise ja avaliku veekoguni juurdepääs. See on vastuolus ranna kaitse-eesmärgiga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Leelo Kukk
peadirektori asetäitja

Kaisa Kaljumäe 5365 6871
kaisa.kaljumae@keskkonnaamet.ee