



KESKKONNAAMET

Siim Kuusik  
Saaremaa Vallavalitsus  
vald@saaremaavald.ee

Teie 09.02.2023 nr 5-2/862-1

Meie 07.03.2023 nr 6-2/23/2785-2

## Ninase küla Kadaka detailplaneering

Soovite Keskkonnaameti seisukohta ning ettepanekuid lähteseisukohtade koostamiseks Saaremaa vallas Ninase külas Kadaka maaüksuse (katastritunnus 48301:001:0162) detailplaneeringu algatamiseks. Detailplaneeringu eesmärgiks on katastriüksustele ehitusõiguse andmine elamule ja abihoonetele. Seisukoht on vajalik hoonestusala asukoha määramiseks, sh ranna ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse välja selgitamine.

Detailplaneeringualal kaitstavad loodusobjektid looduskaitseaduse (LKS) § 4 tähenduses puuduvad. Piirkonna mereala asub Küdema lahe hoiualal<sup>1</sup> ja Natura 2000 võrgustiku Küdema lahe linnu- ja looduslal<sup>2</sup>. Hoiualale ehitustegevust (nt lautreid, paadisilda) ei planeerita. Nende alade kaitse-eesmärkide kahjustamine LKS § 32 lg 2 ja § 70 alusel lubatud ei ole.

Kadaka maaüksus asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. Alal kehtiva Ninase poolsaare osa-üldplaneeringuga<sup>3</sup> korduvalt üleujutatavaid alasid määratud ei ole. Seetõttu rakendub antud juhul ranna piirangu-, ehituskeelu- ning veekaitsevööndi laiuse määramisel LKS § 35 lõige 3<sup>1</sup>, mis sätestab, et kui korduva üleujutusega ala piir mererannal ei ole määratud üldplaneeringuga, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Sama paragrahvi lg 4 sätestab, et korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd koosnevad üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Ehituskeeluvööndi ulatust on võimalik vaadata Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduses<sup>4</sup>. Maaüksusel teadaolevalt ranna ehituskeeluvööndit varasemalt vähendatud ei ole, kehtiv detailplaneering puudub. Maaüksusel ehitised teadaolevalt puuduvad. Maaüksust läbib pinnaste.

Kadaka maaüksus asub osaliselt ranna ehituskeeluvööndis. Olete selgitanud, et Teie hinnangul on mõistlik hoonestada kinnistul asuv männimets, terviklik põllumaa tuleks säilitada. See metsaosa on Ninase poolsaare üldplaneeringu alusel määratud väikeelamumaaks, kuid kuna tegemist on ca 20 a tagasi kehtestatud üldplaneeringuga, ei vasta see enam kehtivatele seadustele (sh LKS-i üleujutusalasid käsitlevatele sätetele). Määratud elamuala jääb ehituskeeluvööndisse.

**LKS § 38 lg 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis keelatud uute hoonete ja rajatiste püstitamine.** Ranna ehituskeeluvööndisse on võimalik ehitada vaid detailplaneeringu alusel

<sup>1</sup> Moodustatud Vabariigi Valitsuse 27.07.2006 vastu võetud määrusega nr 176 „Hoiualade kaitse alla võtmine Saare maakonnas“

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

<sup>3</sup> Kehtestatud Mustjala Vallavolikogu 23.01.2004 otsusega nr 7, <https://www.saaremaavald.ee/mustjala-piirkond>

<sup>4</sup> <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kitsendused>

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, reljeefist, 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).

Ajalooliste kaartide alusel on Keskkonnaamet tuvastanud, et maaüksusel talukohti (hoonestust) asunud ei ole. Ajalooliselt on tegemist olnud piirkonna heinamaadega, hilisemal ajal ka põllumaaga (haritava maa kõlvik). Piirkonna mets on ajalooline – merepoolses osas on see 40 a, põldude ääres ligi 80 a, üksikud puud on vanemad kui 100 a. Valdavalt on tegemist männikuga, kuid esineb ka üksikuid kuuski ja lehtpuid.

**Keskkonnaamet on seisukohal, et ehitamine üldplaneeringus märgitud väikeelamute alal ei ole põhjendatud.** See eeldab eespool kirjeldatud rannamänniku raadamist. Tegevus ei ole ranna kaitse-eesmärkidega kooskõlas, kuna sellega kaasneb looduskoosluste kahjustamine, lisaks see ei arvesta ranna eripära, sest ajalooline asustus sellel alal puudub. Ranna ehituskeeluvööndi ulatuses võib hoonestamist kaaluda põllumaa (haritava maa kõlviku) osas. Nii saaks hoonestuse paigutada metsa serva (seda kahjustamata) ning sellisel juhul säiliks ka põllumaa võimalikult suure tervikliku alana.

Keskkonnaametil puuduvad ettepanekud lähteseisukohtade kujundamisele. Kui ehitustegevus kavandatakse väljapoole ranna ehituskeeluvööndit, siis eelduslikult negatiivseid mõjusid Küdema lahe hoiualale ja Natura 2000 aladele ei teki ja Keskkonnaameti kooskõlastus vajalik ei ole. Ühe elamu ja abihoone kasutuskoormus ja tekkiv mõju keskkonnale ei ole eelduslikult nii suur, et neid alasi negatiivselt mõjutaks. Kaitstavad alad jääks hoonestusaladest kaugemale kui 300 m. Kui tegevus kavandatakse põllumaale, kuid seda ehituskeeluvööndi ulatuses, siis on vajalik eelhinnangu koostamine (planeerimisseaduse § 124 lg 6) ja tegevuse mõjude täpsustamine.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)  
Meeli Kesküla  
juhtivspetsialist  
looduskasutuse osakond

Allar Liiv 5770 2448  
allar.liiv@keskkonnaamet.ee