



Keskkonnaamet
Roheline 64
80010, Pärnu
info@keskkonnaamet.ee

28.04.2025 nr 5-2/2608-1

Taotlus ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Vaigu külas Tõnu detailplaneeringu alusel

Vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõikele 7 ja looduskaitseaduse (edaspidi nimetatud *LKS*) § 40 lõikele 4 esitab Saaremaa Vallavalitsus taotluse ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Vaigu külas Tõnu detailplaneeringuga planeeritavate hoonestusalade ja hoonestusalale nr 1 juurdepääsutee ulatuses vastavalt Tõnu detailplaneeringu lahendusele (Kompro OÜ töö nr T - 2542, edaspidi nimetatud *detailplaneering*).

Detailplaneeringuala suurusega ca 1,2 ha hõlmab Vaigu külas Tõnu katastriüksust (katastritunnus 30101:001:0135, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 11 511 m²). Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse määramine elamu ning abihoonete ehitamiseks ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.

Detailplaneering võeti vastu ja suunati avalikule väljapanekule Saaremaa Vallavolikogu 24.04.2025 otsusega nr 1-3/19.

Detailplaneeringuga on määratud ehitusõigus kahele hoonestusalale. Hoonestusalale nr 1 võib ehitada 2 abihoonet (saunamaja jms), hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 180 m² ja kõrgus on kuni 8 m. Hoonestusalale nr 2 võib ehitada üksikelamu ja soovi korral ühe abihoonet, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 250 m² ja kõrgus on kuni 8 m. Lisaks kavandatud ehitusloa ja -teatise kohustuslikele hoonetele on hoonestusaladele lubatud rajada kaks 0-20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgusega väikehoonet/rajatist (puukuur, väliköök, mängumaja vms). Suurim lubatud ehitisealune pind on kõigi hoonete (ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste) ehitisealune pind kokku. Keelatud on hoonete püstitamine väljaspoole hoonestusala. Detailplaneeringuga on määratud hoonetele arhitektuursed põhimõtted. Kuna tegemist on rohevõrgustiku alaga, kus piirdeaedade omavaheline kaugus peab olema vähemalt 400 m, siis planeeritavale krundile uusi piirdeid ei rajata.

Juurdepääs on avalikult kruuskattega Veeremäe – Vaigu – Rannaküla teelt. Tõnu maaüksusel on olemasolevad heas korras pinnasteed. Maaüksust läbiv tee on tuvastatav ka ajaloolistel kaartidel. Hoonestusalale nr 1 rajatakse ca 10 m pikkune juurdepääsutee olemasolevalt teelt. Vajadusel olemasolevaid teid parendatakse ja laiendatakse ehk rekonstrueeritakse nõuetele vastavaks. Parkimine lahendatakse krundi piires.

Olemasolev kõrghaljastus ning kooslused säilitatakse maksimaalselt. Hoonete ja tehnosüsteemide paigutamisel eelistatakse olemasolevaid lagendikke ja varemete asukohti ning kujundatakse looduslik õueala. Hoonestusalal on lubatud raied hoonete ja tehnosüsteemide ning teede tarbeks. Seatud on tingimused kaitsealuse taime säilitamisele ning leevendavad meetmed taimestiku säilimiseks ja ehitustegevuse läbiviimiseks.

Elektrivarustus on kavandatud maakaabliga lähedalasuvast alajaamast. Sideteenus on kavandatud mobiilselt. Hoonete veevarustus on kavandatud puurkaevu baasil ja kanalisatsioon on lahendatud kogumismahuti või biopuhasti baasil. Hoonete küte lahendatakse lokaalselt kas elektri-, vedel-, maa- või tahkeküttena (sinna alla kuulub ka soojuspump).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek Kihelkonna valla üldplaneeringu muutmiseks ranna ehituskeeluvööndi osas hoonestusalade ja hoonestusalale nr 1 juurdepääsutee ulatuses.

Planeeringualal kehtib Kihelkonna valla üldplaneering (kehtestatud Kihelkonna Vallavolikogu 26. mai 2010. a otsusega nr 8, edaspidi *üldplaneering*). Vastavalt üldplaneeringu maakasutusplaanile asub planeeringuala põllu- ja metsamajandusmaa juhtotstarbega alal. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 4.12 on põllu- ja metsamajandusmaana ehk maatulundusmaana määratletud suurem osa valla territooriumist ning arendustegevusel tuleb järgida punktis 4.2.2 toodud elamute arendamispõhimõtteid ja –tingimusi hajaasustuses ja punktides 9, 10 ja 11 toodud maade arendamise põhimõtteid ja tingimusi. Ühe eluasemekoha võib rajada katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha. Kihelkonna valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algses kohas. Metsas või poollooduslikel kooslustel ehitamisel ei tohi õuemaad või krundi hoonestusala ületada 10% katastriüksuse pindalast. Uushoonestus ei tohi häirida vaateid merelt või merele.

Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb planeeringualale pärandkoosluse ala, ranna ehituskeelu- ja piiranguvöönd ning rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 4.2.2 on välja toodud, et kui ehitusõigust taotleb ala kattub osaliselt või täielikult inventeeritud poollooduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimestiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See on vajalik hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil, mis vähendab võimalust rangelt kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused.

Rohelise võrgustiku toimimise tagamiseks on üldplaneeringu seletuskirja peatükis 11 välja toodud, et mereranna ja jõgede ning ojade kallaste kui koridoride sidususe tagamiseks tuleb võimalikult säilitada seal asuvad looduskooslused ning piirata inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju – olulisim argument ehituskeeluvööndit vähendada on olemasolev või ajalooline asustus. Rohelise võrgustiku aladel tuleb eelistada ajalooliste asustusalaade taaskasutust või mõningast laiendamist. Leevendava meetmena tuleb elamumaade kavandamisel võimalikult säilitada kõiki looduslikke ja poollooduslikke kooslusi nagu ka puuderivisid, hekke, kiviaedu ja -kuhilaid, kraave jne olenemata konkreetsest liigilisest koostisest, maakasutusest või maaomandist. Rohelise võrgustiku aladel on lubatud üksiku eluasemekoha rajamine katastriüksusele, mille suurus on vähemalt 1 ha, kusjuures metsaga kaetud aladel tuleb vähemalt 90% alast jätta metsamaaks.

Üldplaneeringu kohaselt ei ole tegemist ülejutatava alaga.

Katastriüksusel on olnud ajalooliselt kaks hoonestatud ala ning tuvastatavad on hoonete varemed. Vaigu küla puhul on tegemist ajaloolise rannakülaga. Maa- ja Ruumiameti NL 1946. a topokaardilt ja 1956. a fotokaardilt (väljavõtted toodud DP seletuskirjas) ning ajalooliselt mõisakaardilt (M1:4200, koostatud maamõõtja poolt 1925. aastal ja on kinnitatud Saare maakonna kinnisvara hindamise komitee poolt 1931. aastal) on selgelt tuvastatav küla struktuur ning õuealad, mis tollal näidati kaardil vaid elamute juurde. Kaardilt on selgelt välja loetavad

hoonete asukohad (vt lisa). Vaigu küla asustus on suhteliselt kompaktne ning koondunud väikesele alale Vaigu küla keskmes. Kaartidelt tuvastatava hoonestuse paigutusest lähtuvalt võib eeldada, et tegemist on endise talukohaga ja säilinud on taluhoonete vundamendid. Samuti on säilinud viljapuuäed ja salvkaev, mis traditsiooniliselt rajati elamute juurde. Hoonete varemmed asuvad maaüksuse idaservas ja edelanurgas. Idanurgas asub ebaseaduslikult püstitatud terrassiga saun ja välikäimla. Hoonestusalast väljapoole jääb osa terrassist, mis on detailplaneeringuga nähtud ette likvideeritavaks. Saun paikneb hoonestusalas. Katastriüksus ei asu kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis. Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) andmetel on planeeringualal osaliselt inventeeritud loodusdirektiivi elupaigatüüpidest lood (6280*), hästi säilinud loometsad (9010*) ja esmased rannavallid (1210) ning II ja III kategooria kaitsealuse taime kasvukohad.

Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, kuna see võimaldab Tõnu katastriüksusele ajaloolise hoonestuse varemete asukohta rajada elamu ning abihooned. Kavandatavad hoonestusalad paiknevad kunagisest hoonestusest säilinud vundamentide (varemete) asukohas ja nende vahetus ümbruses. Katastriüksusele on juurdepääs avalikult kasutatavalt munitsipaalteelt. Üldplaneeringu kohaselt (*endise*) Kihelkonna valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algses kohas ja olulisim argument ehituskeeluvööndit vähendada on olemasolev või ajalooline asustus, seega kavandatav tegevus on vastavuses üldplaneeringus toodud tingimustega. Kavandatav hoonestus on väikesemahuline. Ehitustegevusel on arvestatud looduslike koosluste säilitamisega maksimaalselt, planeeritav tegevus ei takista liikumist kallasrajal ega kahjusta oluliselt ranniku looduskoosluseid. Sarnaselt planeeritavaga on ka kõrvalkinnistutel kunagised talukohad taastatud. Planeeringuala jääb elamu ja abihoonetega hoonestatud katastriüksuste vahele, seega planeeritav hoonestus sobitub keskkonda ja arvestab väljakujunenud asustusmustrit.

Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt jääb planeeringualale pärandkoosluse ala ja rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu kohaselt rohelise võrgustiku aladel tuleb eelistada ajalooliste asustusalaade taaskasutust või mõningast laiendamist. Üldplaneering sätestab, et kui ehitusõigust taotleb ala kattub osaliselt või täielikult inventeeritud poollooduslike kooslustega (pärandkooslustega), on vajalik teostada eelnevalt taimeistiku ülevaatus vastava ala spetsialisti poolt. See on vajalik hoonete parema asukoha leidmise eesmärgil, mis vähendab võimalust rangelt kaitstavate liikide kasvukohtade juhuslikuks kahjustamiseks ning võimaldab ehitiste asukohavalikut nii, et säilitatakse väärtuslikud kooslused. Üldplaneeringut saab tõlgendada selliselt, et pärandkoosluste alale ehitamine ei ole keelatud. Detailplaneeringu koostamisel on teostatud T. Reitalu poolt taimeistiku inventuur (juuni 2024), hoonestus on kavandatud endistele varematele ja nende vahetusse lähedusse, detailplaneeringu lahendus arvestab kaitstavate taimede asukohaga ning ehitamisele on seatud tingimused koosluste ja haljastuse maksimaalseks säilitamiseks. Hoonestusala nr 2 põhjapoolsesse serva jääva II kategooria kaitsealuse taime puhul on tegemist üksiku isendiga, mis on identifitseeritud ning selle kaitse ja elujõulisus tagatakse hoonete ehitamise ja kasutamise käigus. Detailplaneeringu lk 8 sõnastust on korrigeeritud järgmiselt: „Inventuuri käigus tuvastati planeeringualal kaitsealuste taimeliikide leiukohad, mis paiknevad väljaspool kavandatavaid hoonestusalasid, va üks isend.“

Detailplaneeringus on sätestatud, et kaitsealuste puude raie ja kahjustamine metsatööde käigus on keelatud (LKS § 55 lg 7). Soovitav on valikraie kasvutingimuste parandamiseks (vähendada varju, eemaldada pealetungiv võsa jne). Vältida liiga järsku valgustingimuste muutust (valgustamist enam kui 50% algsest). Detailplaneeringuga on määratud konkreetsed tingimused hoonestusala ja õueala osas, mistõttu KEA seisukoht, „*et alale hoonestuse rajamine ning õueala tekitamine ei piirdu vaid ehitusala ümbrusega, vaid ala kasutatakse ka laiemalt ning kaitstavate taimeliikide ning elupaigatüüpide säilimine ei ole tagatud*“ ei ole põhjendatud. Näiteks on keelatud hoonete püstitamine väljaspool hoonestusala ja raiete plaan tuleb täpsustada iga hoone projektis eraldi.

EELIS andmetel on planeeringualal inventeeritud loodusdirektiivi elupaigatüüpidest lood (6280*), hästi säilinud loometsad (9010*) ja üheaastase taimestuga rannavallid (1210). Triin Reitalu poolt 09.06.24 teostatud taimestiku inventuuri andmetel on maaüksusel paiknev looniidu ala praeguseks enam-vähem kinni kasvanud ja inventeerija hindab praegust elupaika võrreldes EELIS-s oleva hinnanguga oluliselt kehvemaks. Üleminek loometsale on sujuv ja osaliselt on niidu puhul tegu pigem juba hõreda loometsaga. Mets, mis on EELISes kirjas kui 9010*, on võsaraiega majandatud ja praegusel kujul ei ole tegu loodusmetsaga vaid taastuva metsaga. Ranniku elupaik on heas seisus ja esinduslik. Lisaks ei ole poollooduslikud looniidud tallamise suhtes tundlikud, mõõdukas tallamiskoormuse kasv ei ületa koosluse taluvuse piire. Samuti on senine inimtegevus (võsaraie) avaldanud positiivset mõju kaitstavate taimeliikide soodsa seisundi säilimisele. Looniidu (pärandkoosluse) säilimiseks on oluline inimtegevus- taastamine ja hooldamine- niitmine, karjatamine. Kaitstavate liikide säilimine on tagatud nii hoonete ehitamise kui kasutamise käigus tänu maaomaniku teadlikkusele isendite asukohast ning kasvutingimustest. Ei ole alust arvata, et endistele õuealadele elamu ja abihoonete rajamine ning ala kasutamine ka väljaspool hoonestusalasid kahjustab kaitstavate liikide säilimist.

Õuemaad ei soovita laiendada metsamaa arvelt. Tegemist on endise õuealaga, mis on ajalooliselt mõisakaartidelt tuvastatav ning mida soovitakse uuesti kasutusse võtta. Planeeritaval hoonestusalal asuvad sireli- ja tikripõõsad ning kirsi- ja õunapuud, mis traditsiooniliselt paiknesid elamu ümber. Olemasolevad viljapuud säilitatakse. Hoonestus rajatakse olemasolevatele looduses tuvastatavatele vundamentidele või nende vahetusse lähedusse lagedamale alale. Seega eemaldatakse hoonestuse rajamiseks puid ja põõsaid väga väheses ulatuses.

Tõnu katastriüksusel ei ole võimalik ajaloolisele talukohale hoonestust rajada ilma ehituskeeluvööndit vähendamata. Detailplaneeringuga ei kavandata ehitamist väärtuslikel taimekooslustel, vaid endisel õuealal, kus paiknevad esinduslikkuse kaotanud kooslused. Tegemist ei ole kaitsealaga ega hoiualaga. Puudub vajadus reljeefi ja kõlvikuid muuta, juurdepääsutee on suures osas olemasolev. Tehnovõrgud on kavandatud võimalikult kompaktselt maaüksuse piiri äärde ning lagedamatesse kohtadesse – tänapäevane tehnoloogia võimaldab tehnovõrkude rajamist minimaalse mõjuga looduskooslustele. Ehitiste lisandumisel ei muutu olemasolev maastikupilt oluliselt.

Seega mõjutab kavandatav tegevus looduskeskkonda ning kaitstavaid liike vaid vähesel määral. Kavandatu on peale ranna ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku kooskõlas kehtiva Kihelkonna valla üldplaneeringuga, mille ka Keskkonnaamet on kooskõlastanud. Kihelkonna valla üldplaneeringu kohaselt: *Kihelkonna valla külade ajaloolise struktuuri säilitamiseks ja taastamiseks soositakse elamute teket eelkõige endistele talukohtadele algses kohas ja kunagise talukoha tõendamine toimub kaardimaterjali alusel*. Väljavõtted ajaloolistest kaartidest on toodud detailplaneeringu seletuskirjas ja ajalooline mõisakaart on lisatud käesolevale kirjale.

Juhime tähelepanu ka asjaolule, et Vaigu külas on endiste talukohade taastamiseks ehituskeeluvööndit vähendatud varasemalt Haagi detailplaneeringuga Männiranna katastriüksusel (Keskkonnaameti 26.09.2018 kirjaga nr 7-13/18/13151-3) ja Metsa detailplaneeringuga Tõnu katastriüksusega piirneval Tohtri katastriüksusel (Keskkonnaameti 20.12.2013 kirjaga nr 14-9/13/21863-3), kus hooned on rajatud endistest varemetest mere poole. Seejuures on Keskkonnaamet leidnud, et üksikelamute ja abihoonete rajamine endistele talukohtadele on võimalik ranna ja kalda kaitse-eesmärke kahjustamata ning avaldab looduskooslustele mõju vaid vähesel määral.

Eelnevast tulevalt on kohalik omavalitsus ruumilise arengu suunajana leidnud, et planeeritav hoonestus sobitub piirkonda, arvestades lähipiirkonna maakasutust ja hoonestust, ning peab käesoleval juhul põhjendatuks üldplaneeringu muutmist ranna ehituskeeluvööndi osas hoonestusala ja hoonestusala nr 1 juurdepääsutee ulatuses.

LKS § 40 lõike 1 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna kaitse eesmäärke 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. LKS § 40 lõike 3 kohaselt võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada Keskkonnaameti nõusolekul.

Saaremaa vald leiab, et ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on kooskõlas LKS § 40 lõikega 1 ja ranna kaitse eesmärkidega ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamist toetavad järgmised asjaolud:

1. planeeringuala ei paikne ühelgi kaitstaval loodusobjektidel (kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava üksikobjekti kaitsevööndis);
2. planeeringuala piirneb avaliku teega;
3. planeeritava tegevusega ei takistata kallasrajal liikumist ega juurdepääsu kallaskrajal;
4. planeeringulahenduses on arvestatud maksimaalselt kõrghaljastuse säilitamisega ja arvestatud on kaitstavate taimedega;
5. inimtegevusest kahjulik mõju rannal asuvatele kooslusele on minimaalne, kuna tegemist on endise talukoha taastamisega;
6. läheduses on üksikud ühepereelamud, mistõttu jääb piirkond hajaasustusega piirkonnaks ja elanike lisandumisel ei ole ette näha inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju ega kumuleeruvaid mõjusid;
7. planeeringulahendus suunab asustust ranna eripära ja ajaloolist asustusstruktuuri arvestades, kuna planeeringualal on olnud ajalooline hoonestus;
8. planeeringuala piirneb olemasolevate elamutega.

Eeltoodust tulenevalt on Saaremaa Vallavalitsus seisukohal, et detailplaneeringuga on tagatud ranna kaitse eesmärgid ning ranna ehituskeeluvööndi vähendamine ja seega üldplaneeringu muutmine ranna ehituskeeluvööndi osas on põhjendatud.

Käesolevaga palume Keskkonnaameti nõusolekut Läänemere ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Vaigu külas Tõnu detailplaneeringu alusel planeeritava juurdepääsutee ulatuses.

Detailplaneeringuga seotud materjalid on kättesaadavad valla kodulehel aadressil <https://gis.saaremaavald.ee/failid/DP/DP-24-021>.

Lugupidamisega

(digitaalselt allkirjastatud)

Kätlin Kallas

planeeringuteenistuse juhataja

Lisa: Mõisakaart

Piret Paiste, 452 5093

piret.paiste@saaremaavald.ee