



KESKKONNAAMET

Maiken Lukas
Hiiumaa Vallavalitsus
valitsus@hiiumaa.ee

Teie 10.10.2024 nr 9-6.1/1781

Meie 26.11.2024 nr 6-2/24/20894-2

Seisukoht Tahkuna tuletorni lähiala detailplaneeringu eskiisilahendusele

Austatud Maiken Lukas

Olete Keskkonnaametit teavitanud Hiiumaa Vallavalitsuse korraldatud Tahkuna tuletorni lähiala detailplaneeringu (katastritunnused 39201:004:3000; 20501:001:0051; 20501:001:1523) eskiisi avalikust väljapanekust. Planeeringu koostamise eesmärgiks on planeeringualasse jäävate maaüksuste piiride muutmine, tuletorni teenindamiseks ja eksponeerimiseks vajalike ehitiste ja tehnorajatiste- ning trasside võimalike asukohtade määramine, maaüksuste sihtotstarvete määramine, haljastuse põhimõtete määramine, arhitektuursete tingimused määramine ning servituutide vajaduse määramine. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks vee- ja kanalisatsioonirajatiste rajamiseks.

Varasemalt on Keskkonnaamet seisukohad esitanud 27.12.2023 kirjaga nr 6-5/23/23784-2.

Keskkonnaamet on tutvunud Tahkuna tuletorni lähiala detailplaneeringu eskiisilahendusega ning esitame selle kohta alljärgnevad märkused ning seisukohad.

1. Detailplaneeringus on toodud: „*Ranna ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada planeeringualale vee- ja kanalisatsioonisüsteemide rajamine. Nimetatud tehnosüsteeme ei ole võimalik rajada tuletorni kompleksi õuealale tulenevalt seal paiknevate muinsuskaitseobjektide olemusest, õueala väikesest pindalast ning tehnosüsteemidega kaasnevatest kujadest. Tehnovõrke ei ole võimalik rajada ilma ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseta Looduskaitseaduse § 38 lõikes 4 toodud erandite alusel, sest planeeringuala hoonete hulgas ei ole elamut.*“
Kui ehituskeeluvööndi vähendamist soovitakse üksnes vee- ja kanalisatsioonirajatiste ehitamiseks, siis ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine vajalik, sest tehnovõrke ja -rajatisi on võimalik rajada Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 38 lg 5 p 8 erandi alusel, mille kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatistele.
2. „*Teekaitsevööndisse planeeritakse uue rajatisena maa-alune tuletõrje veevõtukoht ning olemasolev jäätmekonteiner asendatakse miljöösse sobiva maapealse prügimajaga. Koostamisel oleva üldplaneeringu eelnõu kohaselt on Tahkuna tuletorni kinnistule planeeritud ranna ehituskeeluvööndi vähendamine, et tagada olulise turismiobjekti arenguvõimalused ning märgitud parkla juurde täiendavate rajatiste vajadus (prügimaja, istumiskoht jne).*“

Looduskaitse seadus § 38 ei tee erandeid ajutiste ehitiste ega ehitusteatist või ehitusluba mitteduudvate ehitiste ehitamisele. Seetõttu on ka ajutiste või ehitusteatist ja ehitusluba mitteduudvate ehitiste ehitamine ranna ehituskeeluvööndis keelatud. Ehitusseadustik ütleb, et ehtis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest¹. Planeeritavale prügimajale ei laiene üksi LKS erand, mistõttu on prügimaja rajamiseks vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine. Samas juhime tähelepanu, et tuletõrje veevõtukohtale laieneb LKS § 38 lg 5 p 8 erand.

3. „Planeeringuala kruntidele juurdepääs toimub 12113 Tahkuna majaka tee lõpust algavalt Mälestusmärgi teelt, mida laiendatakse ja planeeringuala ulatuses vajalikes asukohtades pikendatakse, et oleks tagatud igale planeeringuala krundile nii jalgsi kui sõidukiga ligipääs (nt kaubavedu, päästetehnika, tehniline teenindamine jne).“
Looduskaitse seaduse § 38 lg 5 p 10 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud avalikult kasutatavale teele. Detailplaneeringus tuleb selgelt välja tuua, et kõik planeeringualale jäävad olemasolevad ja planeeritavad teed on avalikuks kasutamiseks.
4. Detailplaneeringu ptk 3.2 on öeldud: „Kuna üldplaneeringuga ei ole määratud korduva üleujutusega ala piiri mererannal, loetakse vastavalt 01.04.2007 kehtima hakanud Looduskaitse seaduse redaktsioonile korduva üleujutusega ala piiriks ning ranna ehituskeeluvööndi laiuse määramise aluseks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. Seetõttu on detailplaneeringu kehtestamise ja planeeritud tegevuste elluviimiseks vajalik ranna ehituskeeluvööndi vähendamine.“ Kõrgessaare valla üldplaneeringu teemaplaneeringus „Maakasutusreeglite ja ehitustingimuste määramine“² on korduva üleujutusala piiriks mererannal määratud põhikaardile kantud veekogu piir, seega ei ole korrektne viidata ehituskeeluvööndi vähendamise vajadusele tulenevalt korduva üleujutusega ala piirist.
5. Detailplaneeringu ptk 4.3.2 kohaselt ei kavandata uute hoonete ehitamist ei krundile 1 ega krundile 2. Miks räägitakse detailplaneeringus uute hoone ehitamisest? Nt ptk 4.2: „Hoonestusalad on määratud suuremana kui planeeritud hoonete ja rajatiste summaarne ehitisealune pind, et võimaldada planeeringu elluviimisel ning uute hoonete ja rajatiste püstitamisel...“, ja „Hoonestusaladele uute hoonete ja rajatiste püstitamisel peab arvestama, et...“.
6. Kui detailplaneeringuga kavandada uute hoonete ehitamist, siis tuleb nende kõigi tarbeks taotleda ehituskeeluvööndi vähendamist. Kui uusi hooned ei kavandata, siis tuleb see selgelt planeeringus välja tuua ning võtta seletuskirjast välja ka kõik viited võimalikele uutele hoonetele. Detailplaneeringus tuleb sellisel juhul selgelt välja tuua, et planeeringualal ei ole lubatud ka ehitusteatise kohustusega³ hoonete ehitamine.
7. Olemasolevad hooned on detailplaneeringu joonisel tähistatud kui „originaalkujul säilitatavad hooned“ ning planeeringu ptk 4.6.2 on peamise arhitektuurse tingimusena toodud: „Säilitada ja renoveerida tuletorni kompleksi hooned olemasolevas kõrguses, kujus ja mahus. Juurde- ja pealeehitused ei ole lubatud.“ Millest lähtuvalt on sellisel juhul määratud krundi 1 hoonete lubatud kõrguseks 6 m (olemasolevad hooned 4 ja 4,6 m)?
8. Palume kaaluda, kas on põhjendatud vajadus detailplaneeringu alusel taotleda ranna ehituskeeluvööndi vähendamist. Juhul kui seda ikkagi peetakse vajalikuks, siis selgitame, et ehituskeeluvööndi vähendamiseks nõusoleku andmise menetlus toimub LKS § 40 lg 4 alusel planeerimisseaduse kohaselt pärast planeeringu vastuvõtmist. Seega ei saa Keskkonnaamet LKS-st lähtudes anda planeeringu kooskõlastamise protsessis ehituskeeluvööndi vähendamise nõusolekut või keelduda nõusoleku

¹ Ehitusseadustik¹ § 3 lg 1

² Kehtestatud Kõrgessaare Vallavolikogu 12.11.2010 määrusega nr 19

³ Ehitusseadustiku lisa 1 kohaselt on kõik 0-60 m² ehitisealuse pinnaga hooned, mis on mitteamud, ehitusteatise kohustusega

andmisest enne planeeringu vastuvõtmist. Lõpliku seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele annab Keskkonnaamet siis, kui detailplaneering on vastu võetud ning kohalik omavalitsus on Keskkonnaametile esitanud põhjendatud taotluse.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtub Keskkonnaamet LKS § 40 lg 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse LKS §-s 34 nimetatud ranna ja kalda kaitse-eesmärke ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrkudest ning väljakujunenud asustusest.

Ehituskeeluvööndi piirangu eesmärk on vältida ehitustegevust veekogude rannal ja kaldal. Ehituskeeluvööndi vähendamist võib lubada vaid siis, kui ehituskeeluvööndis on võimalik ehitada ranna ja kalda kaitse-eesmärke kahjustamata – ehitamist ei kavandata taimekooslustel, alal on juba seaduslikul alusel ehitatud ehitised, puudub vajadus reljeefi ja kõlvikute muutmiseks, puudub vajadus täiendavate juurdepääsuteede, parklate ja tehnovõrkude ehitamiseks, ehitiste lisandumisel ei muutu olemasolev maastikupilt, välistatud on inimtegevusest põhjustatud reostuse kandumine pinna- ja põhjavette, tagatud on avalikkuse juurdepääs veekogule ja vaba liikumine kallasrajal jm.

Ehituskeeluvööndi vähendamise üle otsustamine on pikk ja kaalutlemist nõudev protsess, mis nõuab mitmete erinevate asjaolude uurimist. Eeltoodust tulenevalt saab Keskkonnaamet oma lõpliku ja siduva seisukoha esitada pärast planeeringu vastuvõtmist.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Meeli Kesküla

juhtivspetsialist

looduskasutuse osakond

Maris Pertel 5902 8703

maris.pertel@keskkonnaamet.ee