



KESKKONNAAMET

Maiken Lukas
Hiiumaa Vallavalitsus
maiken.lukas@hiiumaa.ee

Teie 07.11.2025

Meie 04.12.2025 nr 7-9/25/21342-3

Seisukoht ja ettepanek (Liina kinnistu)

Austatud Maiken Lukas

Esitasite Keskkonnaametile lisaküsimusi ja ettepaneku paikvaatluse korraldamiseks Liina kinnistul (36802:003:0055). Keskkonnaamet kohtus 01.12.2025 Hiiumaa valla esindajatega ning maaomaniku ja tema esindajaga Liina kinnistul.

Keskkonnaamet selgitas kinnistul toimunud paikvaatlusel oma ettepanekut ning esitab selle nüüd kirjalikult.

Õiguslikud asjaolud

Liina kinnistu asub Käina lahe - Kassari maastikukaitseala (edaspidi *kaitseala*) Kassari piiranguvööndis. Kaitseala kaitse-eesmärgid on sätestatud Käina lahe - Kassari maastikukaitseala kaitse-eeskirjas¹ (edaspidi *kaitse-eeskiri*) ja Käina lahe - Kassari maastikukaitseala kaitsekorralduskavas² (edaspidi *KKK*). Ala kuulub ühtlasi Natura 2000 võrgustikku Väinamere loodusalana ja Väinamere linnualana. Kassari piiranguvööndi kaitse-eesmärk on poollooduslike koosluste ja maastikuilme säilitamine³.

Liina kinnistul on kogu ulatuses registreeritud kaitseala ja Väinamere loodusala kaitse-eesmärgiks seatud poollooduslik kooslus, loodusdirektiivi⁴ I lisa elupaigatüüp kadastikud (Natura kood 5130).

Looduskaitseeaduse (edaspidi *LKS*) § 14 lg 1 kohaselt ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja (Keskkonnaameti⁵) nõusolekuta lubada muuta katastriüksuse kõlvikute piire ega kõlviku sihtotstarvet, ehitada ehitusteatise kohustusega või ehitusloakohustuslikku ehitist, anda projekteerimistingimusi ega ehitusluba⁶. Kaitse-eeskirja § 14 lg 1 p 5 kohaselt on Kassari, Esiküla ja Orjaku piiranguvööndites lubatud ehitise püstitamine õuemaal ning tootmisotstarbeta rajatise rajamine kaitseala või kinnistu tarbeks, arvestades kaitse-eeskirja § 5 punktides 4–7 sätestatud (ehitusloa ja ehitusteatise kohustuslike ehitiste kooskõlastamise kohustus).

LKS § 14 lg 2 kohaselt ei kooskõlasta kaitstava loodusobjekti valitseja sama paragrahvi lõikes 1 nimetatud tegevust ja muud tegevust, mis vajab kaitse-eeskirja kohaselt kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekut, kui see võib kahjustada kaitstava loodusobjekti kaitse eesmärgi saavutamist või kaitstava loodusobjekti seisundit.

Liina kinnistul kehtib Käina Vallavalitsuse 02.04.2009 korraldusega nr 119 kehtestatud Liina kinnistu detailplaneering (Dagopen OÜ Projektbüroo töö nr 08-127).

¹ Vabariigi Valitsuse 17.05.2007 määrus nr 148

² Kättesaadav: <https://infoleht.keskkonnainfo.ee/getdok/-33648617>

³ Kaitse-eeskiri § 13

⁴ Nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku taimestiku ja loomastiku kaitse kohta (EÜT L 206, 22.07.1992, lk 7–50)

⁵ LKS § 21 lg 1

⁶ LKS § 14 lg 1 p-d 1, 6, 7 ja 8

Kinnistu on hoonestamata. Ehitisregistri andmetel on Käina Vallavalitsuse poolt 20.01.2010 antud ehitusluba Liina kinnistu elektrivõrguühenduse rajamiseks.

Vastused esitatud küsimustele ja ettepanek hoonestuala määramiseks:

- 1. Detailplaneering on kehtestatud 2009. aastal, kadastik inventeeriti 2010. aastal. Kuidas Keskkonnaamet selgitab protsessi käiku? Kas inventeerimisel ei arvestatud kehtivate detailplaneeringutega ja eraomanike õigustega, tehtud kulutustega?**

LKS § 28 lõike 1 järgi on maastikukaitseala muu hulgas maastiku uurimiseks. Kuni 01.08.2014 kehtis LKS-i § 25 lõige 1 sõnastuses „Hoiualade ja kaitsealade kaitse korraldamiseks koostatakse kaitsekorralduskava, milles...“. Vastavalt seaduses sätestatule koostati Käina lahe - Kassari maastikukaitsealale kaitsekorralduskava (edaspidi KKK), mille eeltööna inventeeriti üle seni uurimata või väheuuritud alad. Inventuuri eesmärk oli kirjeldada olemasolevat olukorda looduses ja saada ülevaade kaitsealal olevatest loodusdirektiivi elupaigatüüpidest. Inventuuri eesmärk ei olnud kaardistada maaomanike plaane või kavatsusi. Maaomanike plaanide teadasaamiseks ja KKK tutvustamiseks korraldati aastatel 2010 kuni 2012 kolm avalikku koosolekut Kassari rahvamajas ning toimus tihe suhtlus (koosolekud ja kirjavahetus) Käina Vallavalitsusega (kuni KKK kinnitamiseni 2015. a jaanuaris).

- 2. Kas Keskkonnaamet on kaalunud ehitamise võimalikkust Liina kinnistule? Detailplaneeringut on võimalik vajadusel täpsustada. Juurdepääsu või hoone asukohta on võimalik kohandada, seada kinnistu hooldamise nõuded jne.**

Keskkonnaamet hindas ehitamise võimalikkust Liina kinnistul.

Detailplaneeringus kavandatud hoone asukohta iseloomustab hästi säilinud niidukamar ning liigirikas niidutaimestik. Seetõttu ei ole ehitamine detailplaneeringus määratud hoonestualale looduskaitsealalt võimalik. Liina kinnistul olev maanteeäärne kadastiku osa on ajapikku männiga metsastunud. Mändide all on pinnas kaetud väga paksu ja vetruva okkavarisega ning alustaimestik seal peaaegu puudub.

Arvestades inventuuri tulemusi ja kehtivaid looduskaitsealadeid, ei pea Keskkonnaamet detailplaneeringu senisel kujul elluviimist võimalikuks ega nõustu seal kavandatud lahendustega, sh juurdepääsutee ja parkla rajamisega Põlluotsa kinnistule (36802:003:1033). Keskkonnaamet teeb ettepaneku kavandada hoonestus joonisel 1 esitatud asukohta, kus ehitamine kahjustaks loodusväärtusi kõige vähem.



Joonis 1. Ettepanekuala Liina kinnistu hoonestuala määramiseks.

Samuti juhime tähelepanu, et ka hoonestusala ettepanekuala jääb elupaigatüübile ning seetõttu tuleb elupaigatüübi kaudu Liina kinnistul hüvitada sobiva alaga naaberkinnistul.

Kõik edasised tegevused peavad toimuma üksnes määratud hoonestuslalal. Juurdepääs Vaemla-Kassari-Luguse teelt hoonestatava alani tuleb kavandada lühimat võimalikku trassi mööda. Ligipääsuna ei ole lubatud kasutada Põlluotsa kinnistut. Lähtudes eeltoodust teeb Keskkonnaamet ettepaneku kehtiv Liina kinnistu detailplaneering kehtetuks tunnistada.

3. Keskkonnaamet on lubanud kinnistule rajada elektriliitumise? Miks on lastud omanikul teha varasemalt kulutusi?

Keskkonnaamet kooskõlastas Liina kinnistu elektriliitumise 19.01.2010 kirjaga nr HLS 6-6/2407-2. Elupaigatüüpi inventuur viidi läbi alles sama aasta suvel, mistõttu kooskõlastuse andmise ajal ei olnud elupaigatüüpe veel tuvastatud. Seetõttu oli detailplaneeringu elluviimine sel hetkel veel võimalik.

4. Kas Keskkonnaamet hüvitab kinnistu omanikule tehtud kulutused ja kahjud ning on valmis kinnistu võõrandama?

Kinnistu on omandatud kinnistusraamatu registriosa II jao andmetel 04.06.2007. Kinnisasja omandamine toimus Tallinna notari Robert Kimmeli 07.05.2007 koostatud ja tõestatud kinnistu müügilepingu ja asjaõiguslepingu (notari ametitoimingute raamatu registri number 3566) alusel. Lepingu punkt 1.4.2 sisaldab informatsiooni kinnistu paiknemise kohta Käina lahe - Kassari maastikukaitseala Kassari piiranguvööndis. Seega on kinnistu omandatud hetkel kehtivate piirangutega ja kaitsekord ei ole käesolevaks ajaks rangemaks muutunud, mistõttu Liina kinnistu riigile omandamine ei ole lähtuvalt LKS § 20 lõikest 1 lubatud.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)
Meeli Kesküla
juhtivspetsialist
looduskasutuse osakond

Maris Pertel 5902 8703 (looduskasutuse osakond)
maris.pertel@keskkonnaamet.ee

Andres Miller 503 6455 (looduskaitse planeerimise osakond)
andres.miller@keskkonnaamet.ee

Kaie Sarv 503 5918 (maahoolduse büroo)
kaie.sarv@keskkonnaamet.ee

Jana Arula 5697 8857 (looduskasutuse osakond)
jana.arula@keskkonnaamet.ee