



KESKKONNAAMET

Magnus Möttus
vallavanem
Häädemeeste Vallavalitsus
info@haademeeste.ee

Teie 15.04.2016 nr 7-1.3/459

Meie 22.07.2016 nr 7-13/16/5110-4

Ehituskeeluvööndi vähendamine Männi ja Lea kinnistu detailplaneeringute alusel

Austatud Magnus Möttus

Häädemeeste Vallavalitsus esitas 15.04.2016 kirjaga nr 7-1.3/459 ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse Pärnu maakonna Häädemeeste valla Majaka küla Lea kinnistu detailplaneeringu (OÜ AB Büroo töö nr DET-212006) ja Männi kinnistu detailplaneeringu (OÜ AB Büroo töö nr DET-28251) alusel. Detailplaneeringud on vastu võetud vastavalt Häädemeeste Vallavalitsuse 12.04.2016 korraldustega nr 137 ja 138.

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ja selle aluseks olevate detailplaneeringutega ning teostanud paikvaatluse 02.06.2016.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lg 1 sätestatud tingimusest: arvestatakse ranna- ja kalda kaitse eesmärgid ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt *LKS* § 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. Keskkonnaamet annab oma seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele igat nimetatud asjaolu kaaludes.

Faktilised asjaolud

Planeeringualad on Männi kinnistu (registriosa nr 1796806, katastritunnus 21302:002:0027, edaspidi *Männi katastriüksus*) ja Lea kinnistu (registriosa nr 1796906, katastritunnus 21302:002:0028, edaspidi *Lea katastriüksus*). Maakatastri andmetel on Männi katastriüksuse sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 5930 m², millest looduslik rohumaa 850 m², metsamaa 1476 m² ja muu maa 3604 m² (sealhulgas veealune maa 139 m²) ning Lea katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa, pindala 4939 m², millest looduslik rohumaa 35 m², metsamaa 2400 m² ja muu maa 2504 m² (sealhulgas veealune maa 139 m²).

Mõlemad katastriüksused piirnevad läänest Liivi lahega ning idast Mihkli katastriüksusega (katastritunnus 21303:002:0121). Lea katastriüksus piirneb lõunast samuti Mihkli katastriüksusega. Männi katastriüksus piirneb põhjast Rimmelga katastriüksusega (katastritunnus 21302:002:0092) ning Lea ja Männi katastriüksuste vahele jääb Sireli katastriüksus (katastritunnus 21302:002:0025).

Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee / www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

Mõlemad planeeringualad on hoonestamata. Detailplaneeringute seletuskirjade kohaselt on Männi ja Lea katastriüksustele kavandatud ehitusõigus ühe hoone rajamiseks, mille suurim lubatud ehitusalune pindala on 100 m² ja kõrgus 8 m. Juhime tähelepanu, et Lea kinnistu detailplaneeringu „Põhijoonise“ (koostatud 17.12.2015) kohaselt on Lea katastriüksusele kavandatud ehitusõigus ühe hoone rajamiseks, mille suurim lubatud ehitusalune pindala on 60 m² ja kõrgus 5 m. Keskkonnaamet lähtub ehitusõiguse puhul detailplaneeringu seletuskirjast. Lahendatud on juurdepääs katastriüksustele ning kavandatud tehnovõrgud ja –rajatised (elektri liitumiskilp, madalpingeliin ja salvkaev).

LKS § 38 lg 1 p 2 kohaselt on mereranna ehituskeeluvööndi laius 100 meetrit. LKS § 35 lg 3¹ kohaselt määratakse korduva üleujutusega ala piir mererannal üldplaneeringuga. Kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üle ujutatud ala piiriks ühe meetri kõrgune samakõrgusjoon. LKS § 38 lg 4 kohaselt koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusel. Antud piirkonnas ei ole veel kehtestatud üldplaneeringut, kuid Häädemeeste rannaalade osaüldplaneering on vastu võetud 10.03.2016. Osaüldplaneeringuga on korduva üleujutusega ala piiriks määratud 1 meetri samakõrgusjoon. Teostanud paikvaatluse, on Keskkonnaamet seisukohal, et mõlema planeeringuala puhul ei ole ehituskeeluvööndi ulatuse arvestamine 1 meetri samakõrgusjoonest asjakohane. Nii Männi kui Lea katastriüksusel on liivarand, kus ei esine pilliroostumist ning liivaranna ja metsamaa piiril asub kõrgem luide (maapinna kõrgus luide asukohas umbes vahemikus 2,14 m – 2,66 m üle merepinna). Eelnevast lähtuvalt ei ole tegemist üleujutatava rannaga ning mõlema planeeringuala puhul peab arvestama ehituskeeluvööndi ulatust põhikaardile kantud veekogu piirist (tavaline veepiir), mille kohaselt asub Lea katastriüksus kogu ulatuses ranna ehituskeeluvööndis ja Männi katastriüksuse lõunaosa jääb ehituskeeluvööndist välja ligikaudu 2 m laiuselt.

Mõlema detailplaneeringuga on tehtud ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit 60 meetrile 1 meetri samakõrgusjoonest. Arvestades eelnevas lõigus välja toodud asjaolu, arvestame, et ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada 73 meetrile tavalisest veepiirist. LKS § 38 lg 5 p 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.

Kohalik omavalitus on taotluses välja toonud, et ehituskeeluvööndi vähendamisel peaks arvestama asjaolusid, mis ei tulene maaomaniku tegevusest. Männi ja Lea katastriüksused on kantud maakatastrisse 2000. aastal. Katastriüksused olid moodustatud enne põhikaardi veepiiri muutmist Maa-ameti poolt, mille tulemusel veepiir nihkus maismaa poole Männi katastriüksuse osas maksimaalselt 52 m ja minimaalselt 38 m ja Lea katastriüksuse osas maksimaalselt 30 m ja minimaalselt 23 m. Selle tulemusena kaotas Männi katastriüksus oma maismaa territooriumist 1810 m² (ligikaudu 30%) ja Lea katastriüksus 1020 m² (ligikaudu 21%).

Rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Männi ja Lea katastriüksustel ja nendega piirnevatel aladel ei asu LKS § 4 lg 1 kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Planeeringualadele lähim kaitstav objekt on ligikaudu 180 meetri kaugusel idas, kus on inventeeritud II kaitsekategooriasse kuuluvate nahkhiirte elupaik.

Pärnu maakonna teemaplaneeringu „*Asutust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused*“ (kehtestatud Pärnu maavanema 20.05.2003 korraldusega nr 80) kohaselt asuvad Lea ja Männi katastriüksused rohelise võrgustiku K9 koridoris ja Ikla-Kabli-Jaagupi väärtuslikul rannamaastikul. Detailplaneeringute seletuskirjades on välja toodud, et piirded tuleb lahendada koos hoone projektiga ning samas on antud soovitus tarastamisest loobuda.

Elamute püstitamiseks on vajalik ka osaline puude ja võsa raie, mille tulemusena rohekoridor hõreneb. Suures osas aga rohekoridor säilib ja piirates aiaga vaid hoonestusala, on tagatud rohekoridori toimivus. Ikla-Kabli-Jaagupi rannamaastiku iseloomustab pikk ja madal liivane rannajoone ning detailplaneeringute realiseerumisel säilib rannajoone omapära. Uued ehitised ja elemendid peavad teemaplaneeringu kohaselt sobituma olemasolevaga ning seetõttu tuleb hoonete projektis arvestada lähedal asuvate elamute ja suvilate arhitektuurilise lahendusega.

Lea ja Männi katastriüksuste merepoolse osa moodustab madal ja liivane rannaala. Veepiirist umbes 30 meetri kaugusel on maapinna tõus, kust algab taimestunud ja metsastatud liivaluide. Katastriüksustel kasvab umbes 25-30 aastane istutatud männik, millel on kaitsemetsa funktsioon. Kavandatud hoonestusaladel kasvab lisaks männikule ka kraaviäärne lehtpuu võsa. Lähtuvalt elamu asukohast hoonestusalal on vaja likvideerida vähesemal või rohkemal määral puittaimestikku. Lea katastriüksusel on hoonestusala sees üks lagedam ala, kuhu hoone rajamine olemasolevat looduskooslust oluliselt ei mõjuta. Männi katastriüksusel sellist lagedamat ala ei ole ning seetõttu tuleb hoone rajamiseks puid likvideerida. Ligipääsu tagamiseks ja heakorra loomiseks on vaja raiuda ka kraaviäärset võsa.

Ehitustegevusega Männi katastriüksusel kaasneb mõju looduskooslustele. Hoone rajamine Lea katastriüksusel olevale lagedamale alale olulisi muutuseid looduskoosluste ilmes kaasa ei too. Edaspidi, kui elamutes toimub igapäevane elutegevus, tuleb arvestada võimalusega, et paremate valgustingimuste, kauni vaate tagamiseks ja krundi haljastamiseks, on maaomanikel soov likvideerida männipuid ka väljapoolt hoonestusala.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ranna kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Mõlema katastriüksuste sihtotstarve on 100% elamumaa ja detailplaneeringutega seda ei muudeta. Planeeringualadel ei ole olemasolevaid tehnovõrke ja –rajatise ning seetõttu on ette nähtud mõlema katastriüksuste läänepiirile elektri liitumiskilp ja madalpingeliini rajamine hoonestusaladeni ning veevarustuseks salvkaev. Reoveekanaliseerimisele ei ole kavandatud ning reovee kogumine toimub kuivkäimla baasil. Mõlema detailplaneeringu seletuskirjades on välja toodud, et kui Mihkli katastriüksusel ehitatakse välja tehnovõrgud, sealhulgas ka vee- ja kanalisatsioonitrass, tuleks sellega liituda. Mihkli elamurajoon (planeeringualadest idas) on kavandatud menetluses oleva Mihkli kinnistu ja Väike-Mihkli kinnistu detailplaneeringuga (Plaan OÜ, töö nr 0501-15), mis näeb ette reovee kogumise 22 krundilt planeeritud reoveepuhastisse, kus toimub reovee mehaaniline ja/või bioloogiline puhastamine. Pärast seda suunatakse puhastatud heitvesi kraavi. Mihkli elurajooni veevarustus tagatakse ühisest puurkaevust. Männi ja Lea katastriüksuste soojavarustus lahendatakse mõlemal planeeringualal lokaalkütte baasil (elektriküte, õliküte, puitküte). Detailplaneeringutes ei ole välja toodud, kuidas on lahendatud jäätmekäitlus.

Mõlemad planeeringualad asuvad nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning seetõttu on oluline, et kogu majapidamises tekkiv reovesi kogutakse kuivkäimla kasti ja seda tühjendatakse piisava sagedusega. Sellisel juhul ei ole ette näha eeldatavat ebasoodast mõju põhja- ja pinnaveele.

Männi ja Lea katastriüksustele juurdepääsuks puudub tee. Detailplaneeringute seletuskirjade kohaselt juurdepääs saab toimuma Merelaane teel (tee nr 2130421), mis on eratee ja läbi Mihkli katastriüksuse. Juurdepääs on kujutatud detailplaneeringute joonistel nr 4, mille kohaselt juurdepääs läbi Mihkli katastriüksuse lahendatakse Mihkli detailplaneeringuga.

Eelõeldust lähtudes ei ole planeeringulahenduste realiseerimisel ette näha inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju rannale.

Ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Ranna kaitse eesmärk on ranna eripära arvestava asustuse suunamine.

Planeeringualad asuvad piirkonnas, kus ei ole ajaloolist asustust ega ka üksikuid vanemaid taluhooneid. Planeeringualadest kirdes asub Merelaane elurajoon (16 elamumaad) mis on saanud ehitusõiguse Merelaane detailplaneeringuga (kehtestatud 2005. aastal). Männi katastriüksuse ja Merelaane elamumaade vahele jäävad elamumaad, millele on ehitusõigus antud vastavalt Karumere (kehtestatud 2008. aastal) ja Rammelga detailplaneeringutega (kehtestatud 2005. aastal). Planeeringualadest umbes 200 meetrit idas asuvad samuti elamumaad, mis on saanud ehitusõiguse Küllise detailplaneeringuga (kehtestatud 2011. aastal). Planeeringualadega piirnevale sôôtis põllumaale on ette nähtud koostamisel oleva Mikhli ja Väike-Mikhli kinnistute detailplaneeringuga uus 22 krundiga elamurajoon. Kôik loetletud arendused moodustavad koos uue tiheasustusalala nimetusega Merelaane ning selle osas on tehtud Hâädemeeste rannaalade osâüldplaneeringus ettepanek moodustada ranna piiranguvôôndis uus tiheasustusalala.

Kôik eelpool loetletud uusarendused on rajatud vôi on kavandatud rajada vâljapoolle Liivi lahe ehituskeeluvôôndist. Ainus elamu, mis asub kehtivast põhikaardi tavalisest veepiirist lâhtuvalt ehituskeeluvôôndis, on Karumere katastriüksusel (katastritunnus 21302:002:0029). Aja jooksul on põhikaardi veepiir muutunud ning nihkunud maismaa poole. Karumere detailplaneeringu koostamise ajal asus põhikaardi kohane tavaline veepiir mere pool. Planeeringualadele kavandatud uued elamud asuvad vôrreldes Karumere katastriüksuse elamuga põhikaardi veepiirist sarnasel kaugusel (ligikaudu 87 meetrit).

Maapinna kõrgused mõlemal planeeringualal jäävad vahemikku 0 – 2,80 meetrit üle merepinna. Männi katastriüksusel on hoonestusalala kavandatud kohta, kus kõrgused on vahemikus 2,30-2,40 meetrit üle merepinna ning Lea katastriüksusel on hoonestusalala kavandatud asukohta, kus maapinna kõrgus on 2,30 meetrit.

Antud piirkonnas on veepiir olnud ajas muutuv ja liivane rannajoon on muutunud kitsamaks. On tõenäoline, et selline looduslik protsess jätkub ka edaspidi ja selle tulemusena liigub veepiir ka edaspidi maismaa poole. Arvestades, et luitel on maapind kõrgem ja kaetud taimestikuga, ei ole ette nâha, et veepiir nihkuks luitepiirist maismaa poole.

Eelôeldust lâhtudes on planeeringulahendustes arvestatud ranna eripâraga, sest hooned on kavandatud kõrgematele asukohtadele ning ülejutuse ohtu ei ole. Olemasolevad elamud ja alles planeeritavad elamud moodustavad selles piirkonnas uue ja tervikliku asustuse.

Vaba liikumise ja juurdepâäsu tagamine

Ranna kaitse eesmärk on rannal vaba liikumise ja juurdepâäsu tagamine.

Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 alusel on mõlemal planeeringualal kallasraja laius kümme (10) meetrit. Detailplaneeringutega on tehtud ettepanek muuta Männi ja Lea katastriüksuste liivaala avalikult kasutatavaks (kasutusvalduse seadmine Hâädemeeste Vallavalitsuse kasuks) ning detailplaneeringute lisades on nâidatud juurdepâäs kallasrajale môôda Merelaane teed (tee nr 2130421). Juurdepâäs kallasrajale on reaalselt vôimalik ka môôda kruusa- ja pinnasteed, mis saab alguse Merelaane teest ja suundub lõunapoolle.

Männi ja Lea katastriüksuste planeeringulahendused ei takista vaba liikumist ja juurdepâäsu kallasrajale.

Kokkuvõtte ehituskeeluvööndi vähendamise osas erandi tegemise võimalikkuse kohta

Lähtudes LKS §-S 40 sätestatust ning arvestades eelnevat, et elamute rajamisel Lea ja Männi katastriüksustele ei kaasne rannaalale ebasoodsat inimõju, ei ole ohtu üleujutuseks, koos muude elamurajooni arendustega moodustatakse terviklik asustus ja tagatud on vaba juurdepääs kallasrajale, annab Keskkonnaamet nõusoleku ehituskeeluvööndi vähendamiseks Männi kinnistu detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis“ (koostatud 17.12.2015) ja Lea kinnistu detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis“ (koostatud 17.12.2015) näidatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepaneku ulatuses.

Eeltoodud nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtib Häädemeeste Vallavalitsuse poolt 15.04.2016 kirjaga nr 7-1.3/459 esitatud Lea kinnistu detailplaneeringu (OÜ AB Büroo töö nr DET-212006) ja Männi kinnistu detailplaneeringu (OÜ AB Büroo töö nr DET-28251) lahendustele. Planeeringulahenduse muutumise korral kehtib ehituskeeluvöönd vastavalt LKS sätestatule ja on vaja taotleda uuesti ehituskeeluvööndi vähendamist LKS § 40 alusel.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Andres Onemar
peadirektor

Liis Sinijärv +372 447 7376
liis.sinijarv@keskkonnaamet.ee

