



KESKKONNAAMET

Muhu Vallavalitsus
maa@muhi.ee

Teie 25.01.2022 nr 7-6/66

Meie 15.03.2022 nr 7-13/21/10693-10

Täiendavast ehituskeeluvööndi vähendamisest Muhu valla üldplaneeringu alusel

Soovite 25.01.2022 kirjaga nr 7-6/66 Keskkonnaameti täiendavat nõusolekut ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks Muhu Vallavolikogu 30.07.2020 otsusega nr 140 „Muhu valla üldplaneeringu ja keskkonnamõju strateegilise hindamise aruande vastuvõtmine“ vastu võetud Muhu valla üldplaneeringu (edaspidi *koostatav üldplaneering*) alusel nõusolekut ranna ehituskeeluvööndi (edaspidi *EKV*) muutmiseks Muhu saarel. Keskkonnaamet on 15.12.2021 otsusega nr 7-13/21/10693-6 (edaspidi *15.12.2021 otsus*) osaliselt ettepanekuga nõustunud. Keskkonnaamet ei nõustunud vähendamisega 12 alal, sh Võikülas Toomi katastriüksusel (katastritunnus 47801:008:0123; käsitletud Keskkonnaameti 15.12.2021 otsuse I osa p-s 9 ja II kaalutluse osa p-s 30) ja Simiste küla Põllumetsa katastriüksusel (katastritunnus 47801:001:0490; Keskkonnaameti 15.12.2021 otsuse I osa p 6 ja II kaalutluse osa p 23).

Keskkonnaamet eelpool viidatud kirjades käsitletud asjaolusid üle ei korda. Seisukoht nende alade kohta antakse allpool eraldi punktides.

1. Võiküla Toomi katastriüksus

Keskkonnaamet leidis 15.12.2021 otsuses, et ehituskeeluvööndi vähendamine Toomi katastriüksusel ja lähipiirkonnas ei ole põhjendatud, kuna kahjustab alal esinevaid looduskoosluseid ning ei ole kooskõlas piirkonnas asustusstruktuuriga. Vähendamine võimaldaks hoonestada looduslike kooslustega puhveralad põldude ja mere vahel. Keskkonnaamet leidis, et Toomi katastriüksusel on võimalik menetluses oleva detailplaneeringu lahendust muuta nii, et elamuehitus toimub väljaspool ranna EKV-d (looduskoosluseid).

Oma kirjas selgitate, et Muhu Vallavalitsuse hinnangul EKV vähendamine Toomi maaüksusel 200 m kaugusele veepiirist on ranna kaitse-eesmärkidele väikese mõjuga. Vähendamine on vajalik kahe suvemaja ehitamiseks, detailplaneeringul on pikk ja keeruline taust ning antud lahendus on kokkulepe kohalike elanikega. Kultuurpõllule on kavandatud päikesepark ning hoonestuskohad nendest mere poole.

Lisaks olete viidanud Keskkonnaameti 11.06.2018 kirjaga nr 6-2/18/8079-2 antud kooskõlastusele. Keskkonnaamet märgib, et see ei ole asjakohane, kuna viidatud kooskõlastus anti kehtiva üldplaneeringu alusel, mis sinna rannaalale korduvat üleujutusala ei määranud, mistõttu ehitusala asus ranna EKV-st väljaspool. Seega detailplaneeringu kooskõlastamisel Keskkonnaamet mõjusid ranna kaitse-eesmärkidele ei hinnanud ega saanudki seda teha. Nüüd

aga on alaga seotud asjaolud muutunud või uue üldplaneeringu kehtestamise järgselt muutumas ja seda tuleb otsuste tegemisel arvestada.

Keskkonnaameti hinnangul ei saa väita, et mere ja kultuurpõldude vahelise ala hoonestamise mõjud ranna kaitse-eesmärkidele on väikesed, seda hoolimata hoonestusala väikesest suurusest (0,2 ha). On selge, et ehitustegevusega alale omaseid looduskoosluseid kahjustatakse. Ehitamist ei toeta ka ajalooline ega tänapäevane asustusstruktuur. Tegemist on hoonestusega, mis asuks piirkonnas rannikule kõige lähemal (ca 200 m kaugusel). Võiküla piirkonna maastikustruktuur on püsinud väga pikka aega muutumatuna. Juba 20. sajandi algusaega peegeldaval nn üheverstalisel kaardil, Nõukogude Liidu ajastu erinevatel kaartidel ja fotoplaanidel kui kaasaegsete kaartidel/ortofotodel (leitav Maa-ameti geoportaali ajalooliste kaartide rakendusest) on Võiküla rannas kujutatud enamjaolt 150-350 m lauses vööndis märgasid, ajuti üleujutatavaid rannarohumaid, millele järgneb kiviaiaga piiratult haritav maa (põllud) ning hoonestus, mis paikneb rannast enam kui 0,5 km kaugusel. Ehkki Roo katastriüksuse (katastritunnus 47801:001:0788) hiljuti rajatud hoonestus on seda maastikustruktuuri juba muutnud, ei ole see muutus Keskkonnaameti hinnangul veel niivõrd põhimõtteline, et seda praktikat järgida ka naaberkatastriüksustel.

Selles osas leiab Keskkonnaamet, et puuduvad asjaolud 15.12.2021 otsuse muutmiseks p 30 osas. Keskkonnaamet mõistab maaomaniku ootust menetluses oleva detailplaneeringu kehtestamiseks, samas on see menetluses olnud pikalt ning tegemist ei ole veel haldusaktiga.

Keskkonnaamet jääb seisukohale, et Toomi maaüksusel tuleb säilitada rannikule omased kooslused ja ala hoonestamine kiviaiast mere poole ei ole põhjendatud. Tegemist on lisaks madala alaga, mis asub üleujutusala servas. Maapinna kõrgused sellel alal on ca 1 m merepinnast, mistõttu on see paratamatult tormide poolt ohustatud.

Lähtudes eelnevast leiab Keskkonnaamet, et 15.12.2021 otsuse muutmine ei ole põhjendatud.

2. Simiste küla Põllumetsa

Keskkonnaamet ei nõustunud Simiste küla Põllumetsa maaüksusel ranna EKV vähendamisega, kuna teada ei ole seal kavandatud arendustegevus ning selle mõju ranna kaitse eesmärkidele, kuid leiti, et eeldada võib negatiivset mõju ranniku kooslustele (metsamaa raadamine). Samuti arvestati, et Põllumetsa katastriüksusel on ehitusõigus olemas ka väljaspool ranna EKV-d.

Muhu Vallavalitsus leiab, et oluline on arvestada keskkonnaministri varasemat nõusolekut (15.09.2008 kiri nr 16-3/7340-6; edaspidi *15.09.2008 otsus*) ranna EKV vähendamiseks sellel alal. Muhu Vallavalitsus toob välja, et võrreldes selle ajaga, ei ole looduses muutuseid toimunud. Lisaks leiab kohalik omavalitsus, et üldplaneeringu täpsusastmest tulenevalt ei ole võimalik täpset tegevusplaani anda. Omanik soovib sellele alale ehitada elamu ning arendada turismimajandust. Omaniku sõnul on oluline arvestada, et tegevus toimub olemasolevast sadamast sisemaa poole.

Keskkonnaamet selgitab, et üldplaneeringu täpsusastmes peab siiski olema määratud vähendatava EKV-ga alade maakasutuse üldpõhimõtted, nt kui see on elamumaa, siis Keskkonnaamet lähtub üldplaneeringus sätestatud hajaasustuse ehituspõhimõtetest. Kui aga üldplaneering ega EKV vähendamise taotlus ei anna mingisugust viidet perspektiivse ehitustegevuse mastaapidele, ei ole ehituskeeluvööndi vähendamisel ka võimalik mõjusid ranna kaitse eesmärkidele hinnata, eriti kui arendustegevust kavandatakse looduslikele või looduslähedastele aladele. Põllumetsa maaüksuse puhul maakasutuse otstarvet määratud ei ole, kuid ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse kohaselt on eesmärgiks turismindusega ehitiste ehitamine. Arvestades seda, et turismindus võib väljenduda väga erineva mastaabiga

ehitustegevuses (piltlikult väljendatuna võib turismindusena käsitleda nii mõne kämpingumajakese paigaldamist kui ka spa-hotelli rajamist) ning sellel võib olla ranniku kaitse-eesmärkidele oluline negatiivne mõju, lähtus Keskkonnaamet muuhulgas ka ettevaatusprintsipiist ja ning selgitas, et EKV vähendamise võimalikkuse sellel alal saab välja selgitada detailplaneeringu menetluse käigus.

Kohalik omavalitsus on täpsustanud, et kuna üldplaneeringus ei ole sinna alale kavandatud ärimaa sihtotstarvet, siis on olulisim tingimus arendustegevusel säilitada kvaliteetne elukeskkond ning ehitatavad hooned tuleb sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lubatud on arendada pigem väikesemahulist ja keskkonnasõbralikku äri- ja tootmistegevust, samuti traditsioonilisi tegevusalasid ja puhkemajandust hõlmavat ettevõtlust.

Keskkonnaamet on täiendavalt analüüsinud ranna EKV vähendamise võimalusi Põllumetsa maaüksusel ning leiab, et see on võimalik alljärgnevatel põhjendustel ja tingimustel, siinjuures arvestades peamiselt maaomaniku õigustatud ootust ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Keskkonnaameti 15.12.2021 kirja kaalutluse p-s 23 kirjeldatud negatiivset mõju ranniku looduskooslustele tuleb vähendada. Küll aga selgitab Keskkonnaamet, et alal olev mets võib olla küll osaliselt istutatud, kuid ajapikku on see muutunud loodusilmelisemaks. Lisaks istutatud mändidele on seal kasvama hakanud ka lehtpuud. Seega ei saa väita, et tegu on väheväärtusliku metsamaaga, mille hoonestamisel mõju rannikukooslustele puudub. Kui alal ei oleks metsa, oleks seal tõenäoliselt looduslik liigniiske ala või niiduala. Ka see on looduskooslus. Metsa all on alale omane taimestik (mis oli enne metsa istutamist) teatud määral säilinud või sinna on kujunenud sellisele männimetsale omane taimekooslus.

Mõju minimeerimine rannikule omastele kooslustele tähendab, et elamu tuleb ehitada katastriüksuse jagamisel moodustataval Sortsu maaüksusel väljapoole ranna ehituskeeluvööndit. Selles osas mõju ranniku kaitse-eesmärkidele puuduks või see oleks kaudne. Jagamise järgselt alles jääval Põllumetsa maaüksusel turisminduse arendamisel tuleb säilitada kõrghaljastus maksimaalses ulatuses. Keskkonnaministri varasemas 15.09.2008 otsuses leiti, et kuna kavandatud on Lõunaranna sadama tagamaa arendamine puhkemajanduslikul eesmärgil, peab see hoonestus asuma sadama vahetus läheduses. Sadama puhul on tegemist juba varasemalt oluliselt mõjutatud tehisrannaga.

Ka täiendavalt esitatud materjalides puudub info, mida täpsemalt turisminduse (puhkemajanduse) rajamise all mõeldud on. Toodud on vaid kinnistuomaniku viide ökoloogilisele suunitlusele ja seotusele sadamaga ning kohaliku omavalitsuse seisukoht, et lubatud on arendada pigem väikesemahulist ja keskkonnasõbralikku äri- ja tootmistegevust, samuti traditsioonilisi tegevusalasid ja puhkemajandust hõlmavat ettevõtlust. Keskkonnaamet eeldab, et alale on kavandatud kämpingud ning peahoone. Samas ei ole teada tegevuse täpne maht.

Võrreldes olemasoleva olukorraga, on selge, et sellisel juhul tallamiskoormus sellel alal tõuseb. Eeldada võib rannikuala kasutuse kasvu, mis on suurem kui tavapärasel elamul. Samas Keskkonnaamet nõustub, et ala rannikul juba on olemasolev inimõju (Lõunaranna sadam). Siiski täpset kasutuskooormuse kasvu ei ole võimalik hinnata, see sõltub kavandatud tegevuse mahust, mida hetkel teada ei ole.

Keskkonnaameti hinnangul on mõistlik arvestada raadatava ala pindala ca 10%-20% planeeritavast Põllumetsa katastriüksuse pindalast, arvestades ka Teie 25.01.2022 kirjas toodud selgitusi, et tagada tuleb ala keskkonnaväärtused. Ehitustegevus tuleb suunata sadamaga piirnevale alale, kus on olemasolev inimõju. Kogu Põllumetsa katastriüksusel tuleb kõrghaljastus säilitada maksimaalses võimalikus ulatuses (raadata lubatud kuni 20%) ja hoonestus kavandada väikeste eraldi hoonestusaladena, mille vahel metsamaa säilitatakse.

Sortsu ja Põllumetsa katastriüksuste piiril tuleb kõrghaljastus säilitada maksimaalselt ja seal ehitustegevust mitte lubada.

Keskkonnaamet tõdeb, et asustusstruktuur muutub sellest hoolimata, kuna hoonestatakse ala, kus ajaloolist asustust ei ole olnud ja puudub ka seda toetav tänapäevase asustusjoon. Seda mõju minimeerib eluhoone ranna ehituskeeluvööndist välja kavandamine ning turismindusega seotud hoonestuse rajamine olemasoleva hoonestusega Lõunaranna sadama lähedusse.

Lähtudes eeltoodust **nõustub Keskkonnaamet ranna EKV vähendamisega Põllumetsa katastriüksusel** (katastritunnus 47801:001:0490) taotletud ulatuses vastavalt Teie 14.05.2021 taotlusele lisatud maakasutusplaanile ja täiendatud selgitustele **järgmistel tingimustel:**

- 1. elamu ehitatakse väljapoole ranna ehituskeeluvööndit;**
- 2. kogu ehituskeeluvööndi alal säilitakse kõrghaljastus, hoonestusaladena on lubatud rajada kavandatud Põllumetsa katastriüksuse Lõunaranna sadama poolsesse osasse kuni 20% kinnistu pindalast. Lubatud on rajada väikesemahulist turismindusega seotud hoonestust ja vajalikke tehnovõrke, juurdepääsuteesid. Keskkonnaameti nõusolek ei kehti suurema mahulise tegevusele.**

Keskkonnaamet muudab eeltoodud ulatuses 15.12.2021 kirja otsuse p-s 6 ja kaalutluse p-s 23 toodud otsust.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Erik Kosenkranius
peadirektori asetäitja

Allar Liiv 5770 2448
allar.liiv@keskkonnaamet.ee